

Regione Autonoma Friuli - Venezia Giulia

Comune di Roveredo in Piano

Originale adottato con deliberazione
della Giunta Comunale

n. _____ del _____

li _____

Il Responsabile del Servizio
Urbanistica ed Edilizia Privata
Arch. Domenico Zingaro



Comune di
Roveredo in Piano

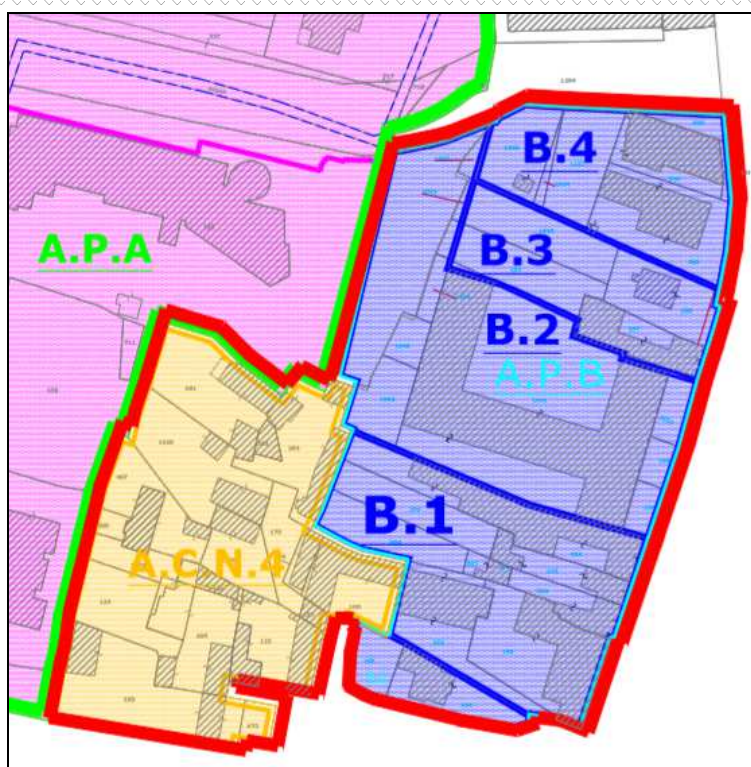
Originale approvato con deliberazione
della Giunta Comunale

n. _____ del _____

li _____

Il Responsabile del Servizio
Urbanistica ed Edilizia Privata
Arch. Domenico Zingaro

**VARIANTE N. 1 AL PIANO ATTUATIVO COMUNALE - PAC
DI INIZIATIVA PUBBLICA N. 2 “AREA CENTRALE
AREA DI COORDINAMENTO N. 4 - AREA PROGETTO B”
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**



Redattore dell'atto di pianificazione: arch. Domenico Zingaro - Responsabile Servizio Urbanistica ed Edilizia Privata
Collaboratori Tecnici: geom. Luana Bonfada – geom. Paolo Cardin

Roveredo in Piano, 02.02.2020

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI.....	2
<i>Art. 1 - AREA DEL PAC.....</i>	2
<i>Art. 2 - ELABORATI DI PAC.....</i>	2
<i>Art.3 - MODALITA' GENERALI D'INTERVENTO.....</i>	2
TITOLO II – NORME RELATIVE ALL'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI.....	3
<i>Art. 4 – ZONIZZAZIONE DEL PAC.....</i>	3
<i>Art. 5 - AREE SCOPERTE, ESTERNE AL LIMITE DI NUOVA EDIFICAZIONE O NON EDIFICATE.....</i>	3
<i>Art. 6 - AREE VERDI.....</i>	6
<i>Art. 7 - EDIFICI ED AREE EDIFICATE O EDIFICABILI.....</i>	7
<i>Art. 8 - ALTRE INDICAZIONI RELATIVE AGLI USI DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI.....</i>	8
TITOLO III - NORME RELATIVE AI TIPI D'INTERVENTO EDILIZIO E URBANISTICO E ALLE CARATTERISTICHE EDILIZIE E STRADALI.....	8
<i>Art. 9 - MODALITA' GENERALI D'INTERVENTO.....</i>	8
<i>Art. 10 - EDIFICI E SCHIERE DI EDIFICI DESTINATI ALLA CONSERVAZIONE, AL RISANAMENTO O AD ALTRE TRASFORMAZIONI CONSERVATIVE.....</i>	9
<i>Art. 11 - EDIFICI DI RECENTE FORMAZIONE.....</i>	13
<i>Art. 12 - Abrogato.....</i>	13
<i>Art. 13 – Abrogato.....</i>	13
<i>Art. 14 - EDIFICI O PARTI DI EDIFICI DA DEMOLIRE.....</i>	14
<i>Art. 15 - EDIFICI DI PROGETTO.....</i>	14
<i>Art. 15 bis - PIANI INTERRATI.....</i>	19
<i>Art. 16 - ALTRE INDICAZIONI RELATIVE AI CARATTERI EDILIZI ED URBANISTICI DEGLI INTERVENTI.....</i>	19
<i>Art. 17 - DISPOSIZIONI VARIE.....</i>	20
TITOLO IV – MODALITA' DI ATTUAZIONE.....	21
<i>Art. 18 - MODALITA' GENERALI.....</i>	21
<i>Art. 19 - AREA DI COORDINAMENTO.....</i>	22
<i>Art. 20 - AREA PROGETTO.....</i>	22
<i>Art. 20bis – ACCORPAMENTO DI COMPARTI DELL'AREA PROGETTO B: NORME DI FLESSIBILITA'.....</i>	24
<i>Art. 20ter – INTERVENTI DI ATTIVITA' LIBERA.....</i>	25
<i>Art. 21 - COMPARTI.....</i>	25
<i>Art. 22 - UNITA' MINIMA D'INTERVENTO – LOTTI.....</i>	27
<i>Art.23 - ELABORATI DI PROGETTO PER LE UNITA' MINIME D'INTERVENTO – LOTTI.....</i>	27
<i>ALLEGATO 1 – AREA PROGETTO B “VIA XX SETTEMBRE OVEST”.....</i>	30

TITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1 - AREA DEL PAC

L'area soggetta alle presenti norme è compresa nella zona A (Zona di interesse storico ed artistico) del PRGC del Comune di Roveredo in Piano e corrisponde all'area soggetta al Piano Attuativo Comunale (PAC), come da definizione di cui all'art. 25 della L.R. n. 5/2007, quale l'ambito di Piano particolareggiato N° 2, "Area Centrale", come individuato dal PRGC vigente, area compresa Via XX Settembre, Via Donatori del Sangue, Via Carducci e riguarda esclusivamente l'Area di Coordinamento n. 4 "delle Corti Redivo" e l'Area Progetto B "Via XX Settembre Ovest".

Il perimetro di tale area è riportato negli elaborati grafici del PAC cui al successivo art. 2.

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici ricadenti all'interno del perimetro del PAC di iniziativa pubblica N° 2, Area di Coordinamento n. 4 ed Area Progetto B devono essere conformi alle prescrizioni delle presenti norme e degli elaborati grafici del Piano.

Pertanto nell'area del PAC di cui al primo comma del presente articolo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale sono sostituite dalle presenti norme.

Art. 2 - ELABORATI DI PAC

- Relazione illustrativa.
- Norme tecniche di attuazione del PAC di iniziativa pubblica N. 2 "Area Centrale - Area di Coordinamento n. 4 ed Area Progetto B".
- Asseverazioni.
- Studio di non incidenza del PAC di iniziativa pubblica N. 2 "Area Centrale - Area di Coordinamento n. 4 ed Area Progetto B" sui siti di interesse comunitario SIC.
- Relazione di verifica di assoggettabilità – Direttiva 2001/42/CE – D.Lgs. 16.01.2008, n. 4 – L.R. 5.12.2008, n. 16.
- Tav. P1 – Individuazione dell'Area Progetto B e dell'Area di Coordinamento n. 4.
- Tav. P2 – Area Progetto B "Via XX Settembre Ovest": Uso del suolo – Caratteristiche degli edifici – caratteristiche dimensionali – zonizzazione ed allineamenti.
- Tav. P3 – Area Progetto B "Via XX Settembre Ovest": Tipi di intervento edilizio ed urbanistico – destinazioni d'uso e numero dei piani fuori terra.
- Tav. P4 – Area di Coordinamento n. 4 "Delle Corti Redivo": Tipi di intervento edilizio ed urbanistico – Caratteristiche dimensionali.
- Tav. P5 – Area di Coordinamento n. 4 "Delle Corti Redivo": Uso del suolo e degli edifici – Caratteristiche edilizie.

Art.3 - MODALITA' GENERALI D'INTERVENTO

Nell'area soggetta a PAC:

A) ai fini delle modalità di attuazione del Piano stesso sono individuati i seguenti ambiti di intervento:

1. "Aree di coordinamento", suddivise in unità minime di intervento (U.M.I.);
2. "Area Progetto B", suddivisa in comparti;
di cui al successivo titolo IV delle presenti norme.

B) ai fini invece degli usi del suolo e degli edifici, dei tipi d'intervento edilizio ed urbanistico e delle caratteristiche edilizie da adottarsi nella progettazione degli interventi edilizi ed urbanistici sono prescritte le seguenti norme:

- norme relative agli usi del suolo e degli edifici;
- norme relative ai tipi d'intervento edilizio ed urbanistico di cui ai successivi titoli II e III delle presenti norme.

TITOLO II – NORME RELATIVE ALL'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI

Art. 4 – ZONIZZAZIONE DEL PAC

Le norme relative agli usi del suolo e degli edifici riguardano le aree edificate o edificabili, comprese le loro pertinenze, e le aree destinate ad attrezzature collettive quali parcheggi di relazione, verde pubblico, spazi pubblici o di uso pubblico.

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.

Inoltre 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.

Le destinazioni d'uso terziarie, ove previste al piano terra, potranno essere estese anche ai piani superiori.

Il limite tra edifici ed aree a diversa destinazione d'uso, diversifica gli stessi in rapporto alle funzioni in queste 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 - AREE SCOPERTE, ESTERNE AL LIMITE DI NUOVA EDIFICAZIONE O NON EDIFICATE

Le planimetrie di progetto precisano le aree riservate alla viabilità, ai parcheggi e quelle scoperte esterne al limite di nuova edificazione o non edificate. Queste si intendono riferite alle seguenti categorie operative.

1. *Viabilità di superficie*

E' la zona riservata alla viabilità meccanica di superficie (sede carrabile ed aree di completamento).

2. *Sottopasso*

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

La posizione del sottopasso indicata in planimetria è vincolante nel caso in cui il sottopasso sia interessato da una viabilità di uso pubblico ciclo-pedonale, o riguardi gli edifici di cui all'art. 10, destinati alla conservazione, al risanamento o ad altre trasformazioni conservative.

La posizione del sottopasso non è invece vincolante nel caso in cui il sottopasso riguardi i nuovi edifici di progetto di cui all'art. 14 oppure riguardi edifici per i quali viene realizzato l'intervento di demolizione con ricostruzione secondo quanto previsto all'art. 10.3 e dall'art. 11. In questo caso la posizione e la dimensione del sottopasso potranno variare in relazione alle esigenze espresse dal progetto di comparto.

3. *Parcheggi di relazione*

E' la zona riservata ai parcheggi di relazione di superficie ed alle aree di completamento ed arredo (aree di manovra, aiuole, aree alberate, ecc.). La loro definizione è prescrittiva, ma potrà essere motivatamente variata nel contesto del progetto di comparto per esigenze dell'Amministrazione Comunale, fermo restando l'obiettivo della loro localizzazione. Sempre nel contesto del progetto di comparto, potranno essere definite modeste traslazioni e/o variazioni geometriche della disposizione dei posti macchina per esigenze organizzative dell'edificio di progetto, fermo restando la prescrizione di reperire equivalente superficie.

4. *Alberature a servizio della viabilità*

E' l'indicazione relativa alle alberature principali da collocare lungo le vie o i parcheggi per formare viali alberati o parcheggi alberati.

5. *Percorsi pedonali*

Trattasi di percorsi pedonali pubblici o privati. Quelli pubblici hanno valore prescrittivo: devono essere realizzati in conformità al PAC e possono essere variati con il progetto di comparto purché compatibili con le esigenze dell'Amministrazione Comunale. Quelli privati, ove rappresentati in planimetria, hanno valore indicativo e possono essere modificati o eliminati con il progetto di comparto.

6. *Portici di uso pubblico*

E' la zona riservata ai portici di uso pubblico in quanto percorsi pedonali coperti. La loro posizione e realizzazione non è vincolante. Il progetto di comparto può prevedere anche la loro sostituzione sui fronti privati con quelli di uso privato.

7. *Portici di uso privato*

E' la zona dell'edificazione riservata alla costruzione dei porticati ad esclusivo uso delle abitazioni, o ad uso pubblico secondo quanto definito dal progetto esecutivo degli immobili. L'indicazione non è prescrittiva e la posizione non è vincolante. Essa potrà variare in relazione alle esigenze del progetto di comparto.

7bis. *Terrazzi*

E' la zona praticabile pavimentata all'aperto a livello del piano terra o piani superiori, ricavata su una parte dell'edificio, adatta al soggiorno di persone e munita di parapetto. Tale realizzazione è esclusa sui fronti pubblici ed è compatibile sui fronti privati e di uso pubblico: in quest'ultimo caso potrà essere realizzata soltanto interna al limite dell'edificazione. Sono consentiti: la rientranza rispetto al limite dell'edificazione non superiore a m 2,00 e l'aggetto dal limite dell'edificazione non superiore a m 2,00.

In questo caso la superficie del terrazzo, rientrante rispetto al limite dell'edificazione fino a 2,00 m ed aggettante fino a 2,00 m, non contribuisce alla formazione di Superficie netta del limite di edificazione. I terrazzi, ove consentita la loro realizzazione in arretrato rispetto al limite di nuova edificazione, potranno avere anche una rientranza superiore ai 2,00 m: in tal caso, la parte di superficie eccedente i m 2,00 verrà inclusa nel calcolo della Superficie netta del limite di edificazione.

7ter. Balconi

E' una struttura sporgente dal limite dell'edificazione, contornata da balaustra o ringhiera, con aggetto massimo complessivo non superiore a cm 20. La sua realizzazione è esclusa sui fronti pubblici ed è compatibile sui fronti di uso pubblico o privati.

8. *Piazze e corti di uso pubblico*

E' la zona definita da un sistema di edifici aperta all'uso pubblico. La sua realizzazione è compatibile nelle aree definite come verde privato.

9. *Corti e cortili di uso privato*

E' la zona scoperta di pertinenza dei singoli edifici o di un sistema di edifici di esclusivo uso privato.

10. *Viabilità ciclo-pedonale*

E' la viabilità pubblica destinata alla viabilità ciclabile e pedonale.

11. *Viabilità veicolare privata*

Trattasi di viabilità definita per la formazione di scivoli o parcheggi privati: ove definita in planimetria, la sua individuazione prescrive la possibile esclusiva localizzazione dell'accesso carrabile per il comparto. Nel caso in cui non risultasse necessaria la realizzazione del passo carraio in tale area, essa potrà essere utilizzata a verde privato o sistemata come pertinenza scoperta.

12. *Piazzola ecologica*

trattasi dell'area destinata ad accogliere i contenitori per la raccolta dei rifiuti. Per motivate esigenze dell'Amministrazione Comunale, potranno essere variate la localizzazione e la superficie con il progetto di comparto.

13. *Passo carraio*

Ove indicato in planimetria di PAC, definisce l'esclusiva possibilità di accesso veicolare al comparto: in tal caso il numero dei passi carrai serventi l'edificazione del comparto può essere ridotto e non può essere aumentato. Nel caso in cui il passo carraio non sia stato preventivamente localizzato con il PAC, spetterà al progetto di comparto definirne il numero e la localizzazione.

Le opere di cui ai punti precedenti risultano di particolare importanza ai fini del conseguimento degli obiettivi di piano, fatta salva la flessibilità di piano di cui all'art. 20 bis.

L'esecuzione di tali opere dovrà pertanto essere definito 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 nell'area centrale di Roveredo in Piano;
- al rispetto di quanto previsto dal D.P.R. 24/07/1996 n. 503 ed in generale dalle leggi in vigore al momento della presentazione dei progetti esecutivi.

Agli effetti della determinazione delle caratteristiche ed oneri di urbanizzazione, le opere di cui ai punti 1., 2., 3., 4., 5., 6., 8, 10. e 12. sono da intendersi come rientranti nelle "opere di urbanizzazione primaria", ai sensi dell'art. 4 della legge 29.09.1964 n. 847, e dell'art. 16, D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Art. 6 - AREE VERDI

Le planimetrie di progetto prevedono le aree riservate alle zone verdi riferite alle seguenti categorie operative:

1. verde pubblico attrezzato

Sono aree a servizio delle abitazioni sistemate prevalentemente a prato con alberature nelle quali è ammessa la presenza di attrezzature per il gioco e lo sport in stretta sintonia con la natura di area verde.

In ogni caso la presenza di tali attrezzature dovrà occupare un'area inferiore al 30% della superficie complessiva.

2. verde privato

Sono aree di pertinenza dei singoli edifici prevalentemente utilizzate ad orti e giardini.

In alcuni casi tendono a confondersi con i cortili di uso privato di cui al punto 8 del precedente articolo 5. Il loro mantenimento a verde costituisce un obiettivo importante del piano in quanto carattere associato alla natura dei fabbricati.

In tali aree sono compatibili opere di arredo urbano e la realizzazione di scivoli per il raggiungimento dei parcheggi al piano interrato.

Sono escluse le realizzazioni in superficie di parcheggi stanziali o di relazione.

Agli effetti della determinazione delle caratteristiche ed oneri dell'urbanizzazione, le opere di cui al punto 1 del presente articolo sono da intendersi come rientranti nelle "opere di urbanizzazione

primaria” ai sensi dell’art. 4 della Legge 29.09.1964 n. 847 e dell’art. 16, D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Art. 7 - EDIFICI ED AREE EDIFICATE O EDIFICABILI

Le planimetrie di progetto precisano le zone dell’edificato esistente, le zone riservate al completamento dell’edificato esistente, alla ristrutturazione urbanistica o alla nuova edificazione da utilizzarsi per la ristrutturazione, il completamento o la costruzione di nuovi manufatti le cui superfici possono essere destinate sia alla residenza e ai servizi della residenza, sia alle attività commerciali e terziarie, sia alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Gli edifici e le aree edificate o edificabili si intendono riferite alle seguenti categorie operative:

1. *residenza e servizi della residenza*

Per residenza si intendono le unità d’uso abitative. Oltre ai locali d’abitazione ed ai locali di servizio, quali soffitte, cantine, garages, cucine, lavanderie, ecc., possono essere realizzati locali di riunioni ad uso comune.

Per servizi della residenza si intendono le unità d’uso relative agli uffici pubblici e privati, agli studi professionali, alle sedi di società ed istituti ed in genere a tutte quelle funzioni di carattere terziario che fungono da supporto e completamento della residenza, compreso l’artigianato di servizio alla residenza purchè non risulti molesto alla funzione residenziale.

Per gli interventi compresi all’interno delle aree progetto e soggetti alla presentazione del “Progetto di comparto” di cui al successivo art. 21.2 è consentito, in relazione alla natura del progetto, integrare tali funzioni con quelle più propriamente commerciali e terziarie di cui al seguente punto 2.

2. *attività commerciali e terziarie*

Per attività commerciali e terziarie si intendono le unità d’uso relative alle seguenti funzioni:

- negozi ed attività commerciali al dettaglio;
- attrezzature ricettive (bar, ristoranti, alberghi, ecc.);
- laboratori artigianali al servizio della residenza;
- uffici pubblici e privati, studi professionali, sedi di società ed istituti.

3. *attrezzature pubbliche e di uso pubblico*

Per attrezzature pubbliche e di uso pubblico si intendono le unità d’uso relative alle seguenti funzioni:

- a) allargamenti stradali di Via XX Settembre e Via Donatori del Sangue.

Le planimetrie di progetto provvedono a riportare le indicazioni relative alle diverse categorie operative senza alcuna altra specificazione di carattere quantitativo.

I rapporti superficiali tra le diverse funzioni consentite ai singoli piani saranno determinati dai progetti di comparto e dai progetti esecutivi degli edifici.

A tal proposito si precisa che, data la piccola dimensione del centro urbano di Roveredo e i caratteri di non specializzazione della struttura insediativa roveredana, sono consentite deroghe all'unica destinazione di attività commerciali e terziarie al piano terra con la possibilità, se necessario, di collocare a tale piano anche funzioni residenziali e di servizio alla residenza.

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

Le destinazioni d'uso terziarie, ove previste al piano terra, potranno essere estese anche ai piani superiori.

Agli effetti della determinazione delle caratteristiche ed oneri dell'urbanizzazione, le opere di cui al punto 3 del presente articolo sono da intendersi come rientranti nelle "opere di urbanizzazione secondaria" ai sensi dell'art. 4 della Legge 29.09.1964 e dell'art. 16, D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

Art. 8 - ALTRE INDICAZIONI RELATIVE AGLI USI DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI

Motivatamente l'Amministrazione Comunale potrà prescrivere, nel contesto del progetto di comparto, l'utilizzazione variata degli spazi pubblici o destinati all'uso pubblico.

A seguito di dettagliato rilievo plani-altimetrico, esteso a tutte le aree progetto, potranno essere proposte modifiche non sostanziali alle scelte urbanistiche del presente piano, ove soddisfino esigenze di interesse generale.

TITOLO III - NORME RELATIVE AI TIPI D'INTERVENTO EDILIZIO E URBANISTICO E ALLE CARATTERISTICHE EDILIZIE E STRADALI

Art. 9 - MODALITA' GENERALI D'INTERVENTO

Ai fini della determinazione dei tipi d'intervento edilizio e urbanistico, il progetto individua le seguenti modalità generali d'intervento:

- edifici e schiere di edifici destinati alla conservazione, al risanamento ad altre trasformazioni conservative;
- edifici di recente formazione;
- edifici o parti di edifici da demolire;
- edifici di progetto o di completamento dell'edificazione.
- limiti di nuova edificazione

Ai fini delle caratteristiche edilizie e stradali il piano fornisce le seguenti prescrizioni relative a:

- caratteristiche edilizie;
- caratteristiche dimensionali stradali.

Art. 10 - EDIFICI E SCHIERE DI EDIFICI DESTINATI ALLA CONSERVAZIONE, AL RISANAMENTO O AD ALTRE TRASFORMAZIONI CONSERVATIVE

Le operazioni di conservazione, di risanamento conservativo e delle altre trasformazioni conservative hanno il fine di consolidare, valorizzare, rendere abitabili sotto il profilo dello standard igienico e sanitario e, ove necessario, ripristinare attraverso la ristrutturazione o la ricostruzione di quegli edifici o quelle parti del nucleo antico che, per i suoi caratteri tipologici e/o morfologici, ne rappresentano l'entità storica.

A tale scopo il piano definisce le seguenti categorie operative riportate per ciascun edificio negli elaborati dello stato di progetto:

- conservazione tipologica;
- ricomposizione tipologica;
- ristrutturazione;
- ristrutturazione o demolizione con ricostruzione.

In ogni caso, per gli edifici di cui al presente articolo, laddove non venga attuata la demolizione con ricostruzione, i tipi d'intervento previsti devono comunque assicurare la conservazione e/o il ripristino.

1. della veste architettonica esterna in quanto associata al carattere storico-documentativo degli edifici, con particolare riferimento ai muri di sasso, agli intonaci, agli infissi di porte e finestre, ai davanzali e alle cornici in pietra, agli archi, ai modiglioni e ai camini che vanno riparati e/o ricostruiti con materiali tradizionali secondo le tecnologie della tradizione locale;
2. della struttura portante in quanto associata al carattere tipologico dell'edificio;
3. delle coperture che vanno mantenute o ripristinate.

10.1 Conservazione tipologica

Tale categoria comprende edifici non vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004, 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:

- a) 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;
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale ed orizzontale dell'edificio;
- c) conservazione dei collegamenti originali verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;

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

L'intervento conservativo consente esclusivamente:

1. la modifica della partizione dell'insieme in unità d'uso diverse da quelle in atto;
2. la modifica del vano scale qualora ciò non costituisca un elemento di particolare valore storico documentativo associato alla tipologia fondamentale dell'edificio;
3. 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;
4. lo spostamento e la costruzione di tramezzature e la formazione di servizi igienici anche ad aerazione forzata;
5. 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;
6. l'utilizzo delle soffitte e dei sottotetti, qualora le altezze e le superfici dei vani interni esistenti con eventuale formazione di nuovi fori in facciata armonizzati con il prospetto esistente, compatibili con le altezze minime ed i requisiti igienico sanitari previsti dalle leggi vigenti;
7. 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;
8. la sopraelevazione dell'edificio, non superiore a 50 cm, esclusivamente per consentire l'eventuale raggiungimento delle altezze minime, ove mancanti, o per la formazione del cordolo strutturale: la nuova parte di parete esterna dovrà essere uniformata a quella esistente;
9. l'installazione di antenne paraboliche, condizionatori, pannelli solari (solo tipo senza boiler in copertura, paralleli alla falda) celle fotovoltaiche (parallele alla falda) in posizione non visibile dalla viabilità di accesso all'unità immobiliare;
10. formazione di parcheggi interrati, al di fuori del perimetro dell'edificio da conservare;
11. conservazione delle recinzioni in sasso e formazione di nuove recinzioni in tipologie compatibili.

10.2 *Ristrutturazione*

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

L'intervento conservativo dovrà rispondere ai requisiti di cui al precedente punto 10.1, senza possibilità di demolizione delle pareti esterne, con l'ammissione di:

1. ristrutturazione completa interna con modifica dei caratteri distributivi orizzontali e verticali;
2. sostituzione dei solai con modifica delle quote di calpestio;
3. modifica dei fori di facciata;
4. formazione di nuovi fori di facciata armonizzati con il prospetto dell'esistente;
5. sopraelevazione dell'edificio, non superiore a 50 cm, esclusivamente per consentire l'eventuale raggiungimento delle altezze minime, ove mancanti, o per la formazione del cordolo strutturale: la nuova parte di parete esterna dovrà essere uniformata a quella esistente;
6. l'installazione di antenne paraboliche, condizionatori, pannelli solari (solo tipo senza boiler in copertura, paralleli alla falda) celle fotovoltaiche (parallele alla falda) in posizione non visibile dalla viabilità di accesso all'unità immobiliare;
7. formazione di parcheggi interrati fuori dal perimetro dell'edificio da ristrutturare;
8. conservazione delle recinzioni in sasso e formazione di nuove recinzioni in tipologie compatibili.

10.3 Ristrutturazione o demolizione con ricostruzione

Tale categoria comprende edifici che pur collocati all'interno di un sistema urbanistico proprio dell'insediamento storico sono stati a tal punto trasformati da non conservare più alcun elemento di carattere tipologico o architettonico da preservare.

Per questi edifici in alternativa agli interventi di ristrutturazione definiti al precedente punto 10.2 è consentita la demolizione con ricostruzione come definito art. 4, comma 1, lett. c), L.R. n. 19/2009 e s.m.i. .

In questo caso:

- a) il volume consentito è quello definito dalle indicazioni desumibili dagli elaborati di piano . Resta comunque che l'operazione di demolizione con ricostruzione risulta alternativa a quella di ristrutturazione interna, anche se la sagoma dell'edificio da ricostruire presenta una posizione in tutto o in parte diversa da quella dell'edificio esistente. Perciò l'opera di ricostruzione di un nuovo edificio può avvenire solo se preceduta dall'opera di demolizione dell'edificio esistente.
- b) Il carattere dell'edificazione dovrà rapportarsi alla particolare condizione morfologica dell'intervento in quanto compreso all'interno di un sistema edilizio di impianto storico. Nel caso in cui si attui una demolizione con ricostruzione è fatto divieto aprire fori di veduta su altre proprietà confinanti, con perdita dei diritti di veduta eventualmente acquisiti, fatto salvo l'accordo con il vicino per il mantenimento delle servitù esistenti.
- c) È consentita l'installazione di antenne paraboliche, condizionatori, pannelli solari (solo tipo senza boiler in copertura, paralleli alla falda) celle fotovoltaiche (parallele alla falda) in posizione non visibile dalla viabilità di accesso all'unità immobiliare.

- d) Conservazione delle recinzioni in sasso e formazione di nuove recinzioni in tipologie compatibili.
- e) Sono consentiti ballatoi o terrazzi in legno, purché non prospettanti direttamente sul fronte pubblico, da realizzarsi in tipologia compatibile con i caratteri della zona, aggettanti non più di metri 2.00 rispetto alla massima sagoma prevista.

10.4 *Ricomposizione tipologica*

Tale categoria comprende edifici o manufatti di particolare valore storico, o in quanto riconducibili ad una fondamentale unità architettonico – urbanistica. Per tali edifici, a causa dell'accentuato degrado fisico-morfologico, unito:

- alla impossibilità o estrema difficoltà a realizzare un intervento conservativo a causa della labilità strutturale;
- alla mancanza delle altezze minime dei piani,
- alle alterazioni dei caratteri stilistici dell'edificio;

si valuta necessario l'intervento di ripristino tipologico anche mediante demolizione e ricostruzione totale. In tal caso la ricomposizione dell'edificio dovrà assicurare:

- la sua esatta ricostruzione sia in termini di materiali costitutivi e caratteri stilistici;
- l'eliminazione delle eventuali superfetazioni e dei particolari costruttivi, materiali o finiture non coerenti con la tipologia storica locale.

Sono ammessi esclusivamente:

1. l'adeguamento dell'edificio o dell'annesso alla funzione residenziale;
2. la modifica della partizione dell'insieme in unità d'uso diverse da quelle in atto;
3. la formazione o la modifica del vano scale qualora ciò non costituisca un elemento di particolare valore storico documentativo associato alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- 3.bis spostamento planimetrico delle scale esterne per esigenze di carattere igienico-sanitario, strutturale, tipologico, tutela della privacy dei fondi finitimi, purché compatibile con i caratteri stilistici dell'edificio;
4. lo spostamento e la costruzione di tramezzature e la formazione di servizi igienici anche ad aerazione forzata;
5. la limitata modifica di qualche foro di facciata o la formazione di nuovi fori conseguenti agli ampliamenti e/o sopraelevazioni consentite, anche per riportare la facciata ad un ordine forometrico analogo agli edifici del medesimo tipo ed epoca;
6. l'utilizzo delle soffitte e dei sottotetti, qualora le altezze e le superfici dei vani interni esistenti, compatibili con le altezze minime ed i requisiti igienico sanitari previsti dalle leggi vigenti.
7. l'inserimento di scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non alterino la tipologia degli edifici.

8. l'installazione di antenne paraboliche, condizionatori, pannelli solari (solo tipo senza boiler in copertura, paralleli alla falda) celle fotovoltaiche (parallele alla falda) in posizione non visibile dalla viabilità di accesso all'unità immobiliare.
9. sopraelevazione dell'edificio, non superiore a 50 cm, esclusivamente per consentire l'eventuale raggiungimento delle altezze minime, ove mancanti;

Art. 11 - EDIFICI DI RECENTE FORMAZIONE

All'interno delle aree di piano il progetto provvede inoltre ad individuare quegli edifici che, pur facendo parte del sistema morfologico storico di insediamento dell'area, costituiscono elementi anomali dal punto di vista tipologico-formale.

Questi sono tutti edifici di recente formazione, dovuti a ricostruzione o rifacimenti della seconda metà dello scorso secolo. Tuttavia va chiarito che il giudizio non si fonda sull'epoca di costruzione. Ma sulla natura architettonica degli edifici medesimi:

Per questi il piano prevede le seguenti possibilità d'intervento:

- a) la ristrutturazione interna senza alcun vincolo conservativo se non quello volumetrico.
- b) la demolizione con ricostruzione. In questo caso la sagoma massima del nuovo edificio è definita dalle indicazioni riportate negli elaborati dello stato di progetto in tavola, analoghe a quelle per gli edifici di progetto di cui al successivo art. 15 e tendenti a riportare l'edificato alla coerenza del sistema morfologico circostante;
- c) il completamento dell'edificazione. Con ciò si intende la possibilità di completare l'edificio esistente. In questo caso la sagoma massima del nuovo edificio è definita dalle indicazioni riportate negli elaborati dello stato di progetto in tavola, analoghe a quelle per gli edifici di progetto di cui al successivo art. 15 e tendenti a riportare l'edificato alla coerenza del sistema morfologico circostante.

Sono consentiti ballatoi o terrazzi in legno, purché non prospettanti direttamente sul fronte pubblico, da realizzarsi in tipologia compatibile con i caratteri della zona, aggettanti non più di metri 2.00 rispetto alla massima sagoma prevista.

Da tale norma sono esclusi gli edifici pubblici del Municipio e del Centro Civico di via Carducci per i quali non solo è consentita la ristrutturazione interna o la demolizione con ricostruzione come definite dal presente articolo, ma sono consentite anche le operazioni di ampliamento, di parziale ricostruzione o di ricostruzione totale senza vincolo di sagoma in considerazione della pubblica proprietà o del pubblico uso degli immobili.

Art. 12 - Abrogato

Art. 13 – Abrogato

Art. 14 - EDIFICI O PARTI DI EDIFICI DA DEMOLIRE

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 PAC indica con valore prescrittivi hanno lo scopo di conseguire uno dei seguenti obiettivi:

- a) migliorare l'assetto viabilistico e l'accessibilità nell'area;
- b) migliorare la configurazione e l'utilizzazione degli spazi pubblici quali piazze, parcheggi, ecc;
- c) 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, a piazza 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.

Art. 15 - EDIFICI DI PROGETTO

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

Le planimetrie di progetto indicano le aree libere, o rese libere da demolizioni, da riservare all'edificazione di progetto.

Tale edificazione dovrà rispettare contestualmente:

- i limiti di nuova edificazione definiti per le aree progetto, evidenziati negli elaborati grafici del PAC, con le uniche eccezioni di cui agli art. 5, n. 7 – 7bis- 7 ter;
- il limite massimo di superficie lorda del limite di edificazione e di superficie netta del limite di edificazione prescritti nell'Allegato 1 alle presenti norme.

Inoltre, il rispetto delle norme relative all'uso del suolo e degli edifici, di cui al Titolo II delle presenti norme, avverrà in conformità alle seguenti prescrizioni:

1. Prescrizioni relative ai tipi di intervento edilizio ed urbanistico per gli edifici di progetto:
 - a) linea di fabbrica: intendendosi la traccia sul terreno del piano verticale costituente limite obbligatorio all'allineamento dei fronti delle fabbriche;
 - b) limite nuova edificazione; intendendosi la traccia sul terreno del perimetro dell'area effettivamente fabbricabile nel contesto dell'area di piano; trattasi del limite massimo dell'edificazione contenente tutti gli elementi costitutivi degli edifici, secondo le definizioni di cui all'art. 20 bis, quali la superficie lorda dell'edificazione, superficie netta dell'edificazione, la superficie dei portici di uso pubblico, dei sottopassi.

Tale limite comprende:

- i terrazzi, nei limiti di cui all'art. 5;
 - i portici di uso privato di cui all'art. 5, in aggiunta a quelli già definiti dal PAC;
- non comprende i balconi, ai sensi dello stesso art. 5.

2. Prescrizioni relative alle caratteristiche edilizie dell'edificazione di progetto:
- a) traccia dell'edificio: definita dalla linea di fabbrica e dal limite dell'edificazione;
 - b) allineamento obbligatorio dell'edificio: intendendosi il profilo obbligatorio del corpo di fabbrica sul fronte principale;
 - c) tipo edilizio: intendendosi il tipo edilizio principale in base al quale organizzare l'edificio;
 - d) uso dei piani: intendendosi le destinazioni d'uso prescritte per ciascun piano dell'edificio;
 - e) livelli e quote principali dell'edificazione: intendendosi il numero dei livelli o piani consentiti e le quote principale dell'edificazione secondo le sezioni tipo.

A tal proposito si precisa che:

- la quota +- 0,00 è data dalla quota media della linea di intersezione del corpo edificato con il marciapiede;
- la quota dei livelli intermedi si intende come quota dell'intradosso del solaio e comunque ha un valore indicativo e non prescrittivi in quanto la quota effettiva sarà stabilita dal progetto esecutivo;
- la quota dell'ultimo livello è la quota massima dell'intradosso dell'ultimo solaio riferita alla quota +- 0,00 nel caso di edifici con sottotetto non praticabile; è la quota media dell'intradosso del solaio sottotetto praticabile riferita alla quota +- 0,00 nel caso di edifici con sottotetto utilizzabile. Per l'esatto computo delle altezze valgono le disposizioni di cui al vigente Regolamento Edilizio. A tal proposito per tutti gli edifici o parti di edifici di nuova edificazione compresi nell'area di piano e costruiti con tetto a due falde, si stabilisce che la pendenza massima delle falde non superi il 35%. Maggiori pendenze sono consentite unicamente per inderogabili motivi tecnici o per conformarsi alla pendenza del tetto degli edifici finitimi.

Sono individuate le seguenti ulteriori prescrizioni edilizie:

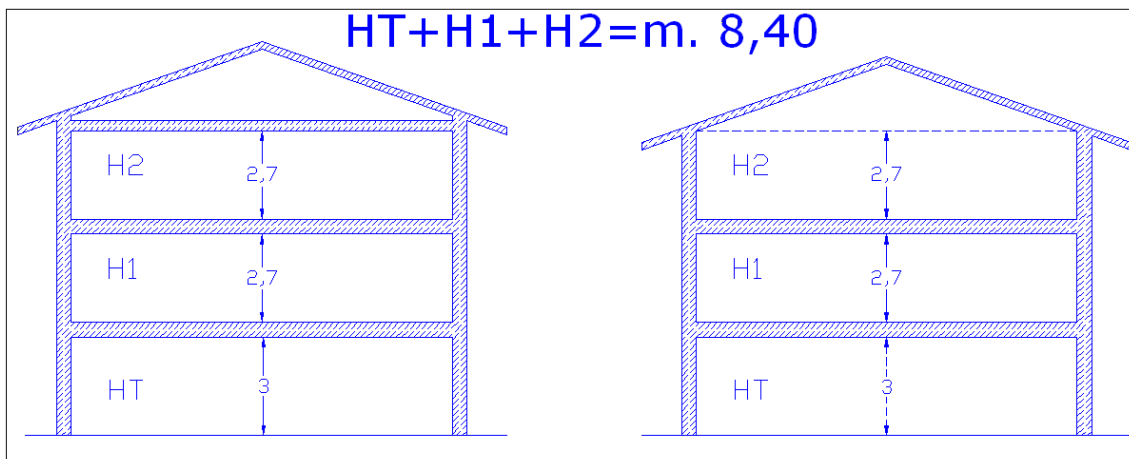
1. come unici materiali delle facciate esterne sono ammessi il sasso a vista e l'intonaco: altri materiali di pregio potranno essere proposti all'organo comunale competente per il rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento;
2. i terrazzi ed i balconi, ove consentiti, potranno avere solaio anche in c.a., latero-cemento o legno, mentre dovranno avere il parapetto, a difesa dal rischio di caduta, pieno oppure in legno o metallo, verniciato e non zincato;
3. sui fronti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico non sono ammessi aggetti superiori a cm 10, ad esclusione dello sporto di gronda posto ad altezza minima di almeno m. 3,80 dal marciapiede o in sua assenza dalla strada (con infissi esterni a "libro", al di sotto della quota succitata) e dell'aggetto del balcone, ammesso sui fronti di uso pubblico fino a cm 20 ove i percorsi pedonali o ciclo-pedonali abbiano larghezza superiore a m 3,00;
4. il manto di copertura dovrà essere in tegole curve in cotto o coppi in cotto, con esclusione di qualsiasi altro materiale;

5. lo sporto di gronda dovrà essere non superiore a m 1,20 e non inferiore a m 0,80, computati perpendicolarmente dal filo di facciata;
6. gli infissi esterni, compresi i portoni, dovranno essere in legno o rivestiti in legno; per le unità non residenziali è ammessa la deroga a condizione che la soluzione prescelta, in ordine a colori e materiali sia compatibile con il contesto di zona; per tutti gli edifici, esclusi quelli soggetti a conservazione tipologica ed a ricomposizione tipologica, sono ammessi anche infissi esterni in materiale diverso dal legno, per una maggiore capacità di isolamento termico, purché garantiscano adeguatamente e nel tempo l'effetto estetico del legno;
7. le finestre avranno dimensioni di modulo rettangolare nella proporzione variabile da 1\1 a 1\1.5 per quanto riguarda il rapporto base\altezza, fatta eccezione per il piano mansardato dove, per ragioni di allineamento forometrico, non sia possibile rispettare tale regola tecnica; per le unità non residenziali è ammessa la deroga a condizione che la soluzione prescelta si armonizzi con il resto della forometria proposta in facciata; per le unità residenziali la deroga ha carattere di eccezionalità ed è limitata a comprovate necessità;
8. le recinzioni dovranno essere realizzate in coerenza con la tradizione locale e non potranno essere in pannelli prefabbricati e dovranno avere altezza non superiore a m 2,00 , con caratteri estetici compatibili con i caratteri dell'area: gli eventuali elementi metallici dovranno essere verniciati e non zincati;
9. qualsiasi richiesta di intervento o SCIA dovrà essere accompagnata da una adeguata documentazione fotografica;
10. le insegne dovranno essere armonizzate con la facciata e non sovrastarla dimensionalmente; sono ammesse soltanto quelle del tipo monofacciale, appoggiate alla parete, con dimensione di altezza non superiore ad 80 cm, che potranno sporgere sul suolo pubblico o di uso pubblico per non più di cm 20.

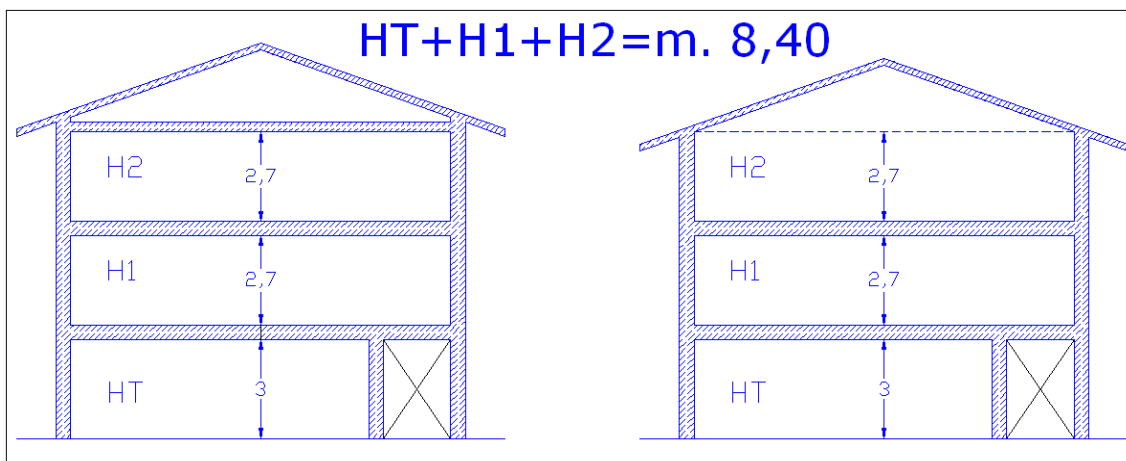
Le caratteristiche dell'edificazione di progetto sono inoltre precisate con profili e sezioni tipo degli edifici, secondo la "traccia di sezione degli edifici" riportata nelle tavole grafiche.

A tal proposito si precisa quanto segue:

SEZIONE TIPO A

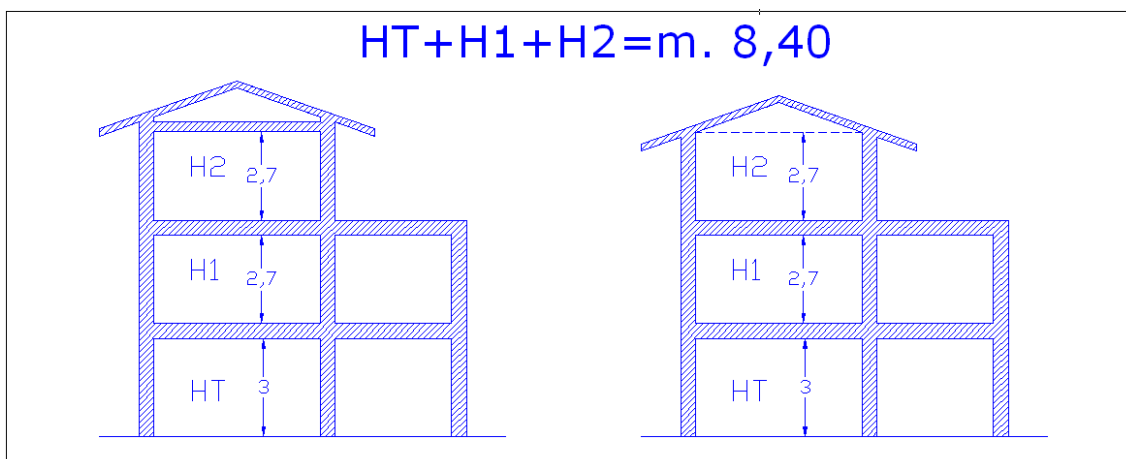


SEZIONE TIPO A1

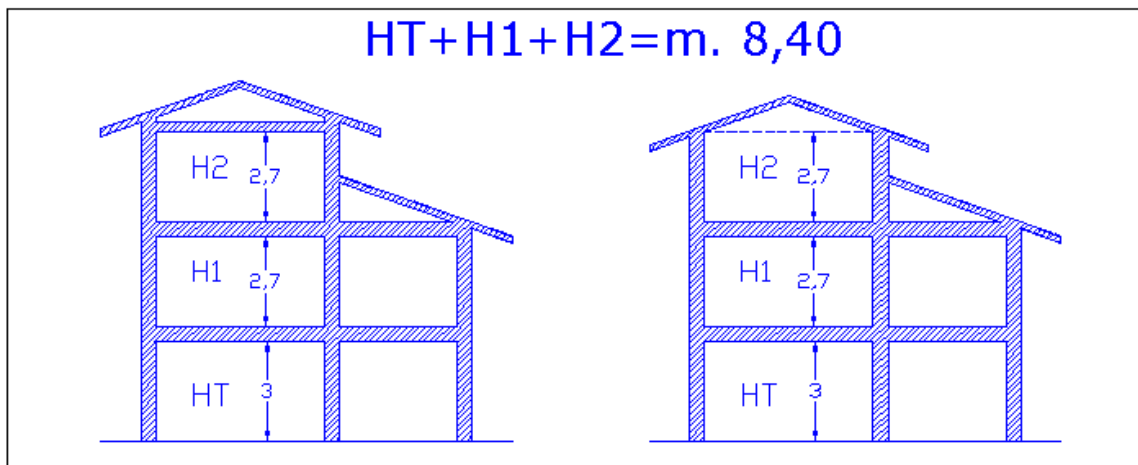


Si intende che l'edificio può essere realizzato unicamente con tetto a falde e che i livelli abitabili sono tre.

SEZIONE TIPO B 1



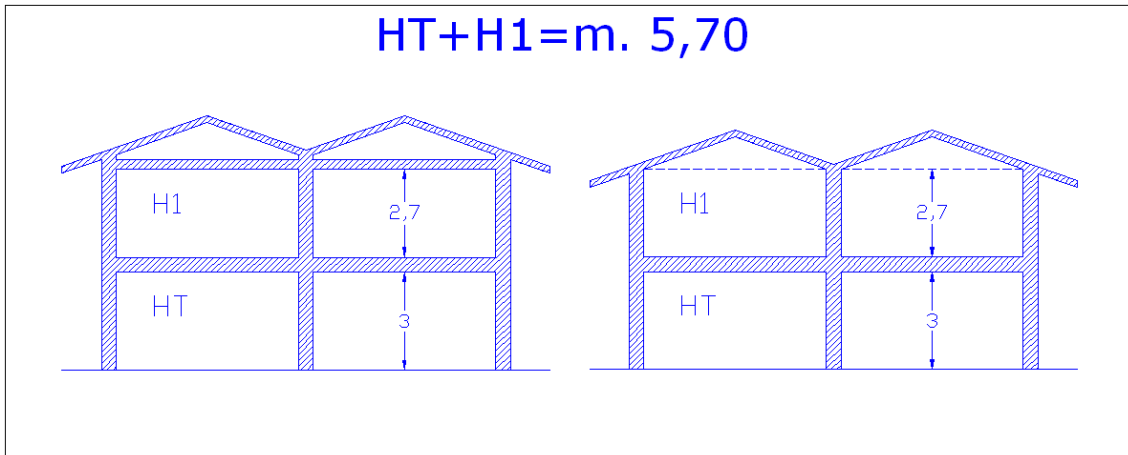
SEZIONE TIPO B 2



Si intende che l'edificio in ampliamento può essere realizzato o con tetto a terrazza (Tipo B1) o con tetto a falde (Tipo B2). In questo caso il piano della falda, della parte in ampliamento, non può coincidere con il piano interno della falda del tetto dell'edificio da conservare o ristrutturare (come evidenziato nella sezione schematica B2) , ferma restando la quota d'imposta massima dell'intradosso della copertura.

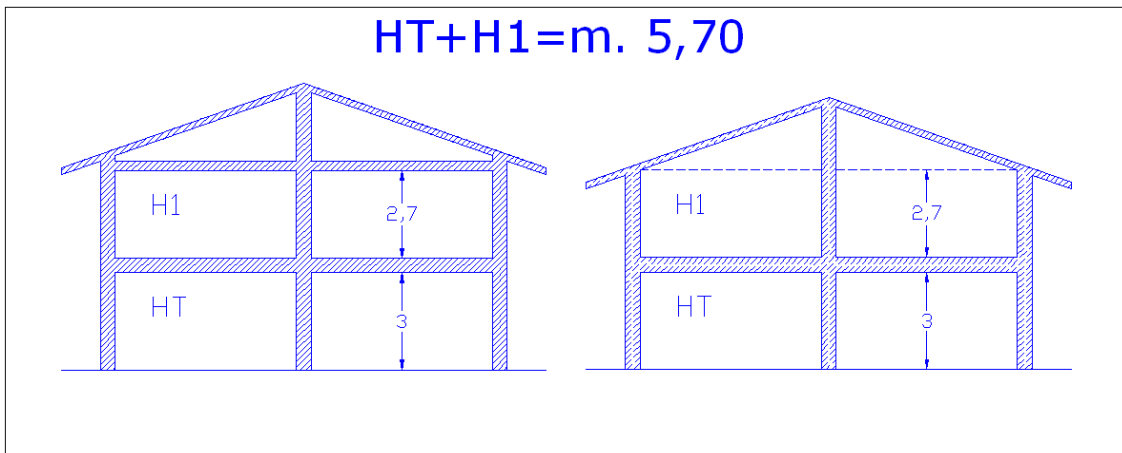
SEZIONE TIPO C1

$$HT+H1=m. 5,70$$



SEZIONE TIPO C2

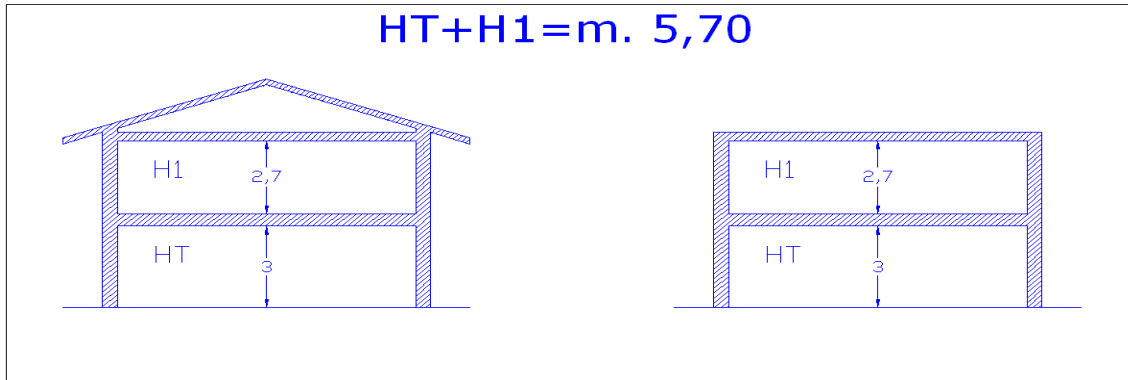
$$HT+H1=m. 5,70$$



Si intende che i due edifici previsti in aderenza possono conservare ciascuno un tetto a falde indipendente (Tipo C1), oppure possono realizzare un tetto unico a doppia falda comprendente i due edifici (Tipo C2).

SEZIONE TIPO D

$$HT+H1=m. 5,70$$



Si intende che l'edificio può essere realizzato o con tetto a terrazza o con tetto a falda (sezione Tipo D) .

Per tutte le sezioni tipo si intende che l'edificio può essere realizzato con altezza complessiva pari o inferiore alla somma delle altezze dei tre livelli abitabili $H1+H2+H3$ (escluso lo spessore dei solai).

Diverse organizzazioni delle falde potranno essere motivatamente proposte, fatto salva la possibilità per il competente organo comunale, preposto al rilascio del titolo abilitante alla realizzazione dell'intervento, di prescrivere l'eventuale diversa soluzione.

Art. 15 bis - PIANI INTERRATI

Si precisa che tutti gli elaborati grafici e scritti relativi al presente piano non vengono mai date indicazioni per quanto attiene ai piani interrati.

Con ciò si intende che per tutti i tipi di intervento edilizio del presente piano è sempre possibile ricavare piani interrati al di sotto dei volumi principali conservati, ristrutturati o di nuova edificazione senza alcuna limitazione volumetrica, anche al di fuori della sagoma o del limite di edificazione degli edifici e fermo restando il rispetto delle norme di cui all'art. 10, purché tali piani interrati siano funzionalmente legati agli interventi di conservazione, ristrutturazione o di nuova edificazione previsti dal piano tessuto e relativi ai volumi edilizi fuori terra.

Art. 16 - ALTRE INDICAZIONI RELATIVE AI CARATTERI EDILIZI ED URBANISTICI DEGLI INTERVENTI

Ai fini di completare il quadro delle norme relative alle caratteristiche edilizie ed urbanistiche, il progetto provvede a precisare che:

le caratteristiche stradali di progetto con riferimento a:

- a) dimensione ed uso della sezione viaria: intendendosi le destinazioni d'uso della sede viaria e le relative dimensioni;

- b) alberature: intendendosi il vincolo alla piantumazione di alberature lungo le strade e le aree di parcheggio;
- c) lo schema circolatorio della viabilità pubblica di Via Donatori del Sangue, così come rappresentata in planimetria di piano, è da considerarsi indicativo per le parti esterne all' Area Progetto B, necessitando di un appropriato e separato studio dei flussi di traffico e delle conseguenti soluzioni viabilistiche.

Inoltre, allo scopo di completare le indicazioni relative ai tipi di intervento edilizio ed urbanistico e di armonizzare queste indicazioni con quelle relative agli usi del suolo e degli edifici di cui al precedente Titolo II, il progetto definisce le ulteriori seguenti "Altre informazioni":

- le aree a verde, a prato con alberature, intendendosi il vincolo alla formazione di aree verdi con una presenza di alberature in relazione ai caratteri dell'intervento;
- le aree pavimentate a marciapiede o a parcheggio, intendendosi il vincolo alla differenziazione della sede viaria in corrispondenza di tali aree secondo quanto stabilito dal progetto della viabilità;
- i percorsi pedonali e ciclabili principali, in quanto relazione tra edifici e/o aree di diversa destinazione d'uso;

La progettazione di tutte le opere sarà ricompresa nel progetto di comparto, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, e la loro realizzazione è subordinata all'approvazione dei progetti esecutivi delle stesse.

Art. 17 - DISPOSIZIONI VARIE

Per i nuovi edifici di progetto ed in generale per gli interventi edilizi ed urbanistici definiti dal presente piano si dovrà in generale tener conto che l'intervento ricade all'interno di una zona "A" dell'insediamento abitativo storico e pertanto all'interno di un'area che presenta sia nell'edificato che nelle aree di pertinenza, i caratteri più tradizionali dell'insediamento roveredano. Perciò i nuovi edifici di progetto, pur all'interno di una condizione moderna del fare, dovranno tener conto di questa collocazione urbana, evitando espressioni formali in palese contrasto con essa.

Nella definizione dei caratteri edilizi e dell'aspetto esterno degli edifici, in deroga da quanto previsto ai capitoli VI e VII del Regolamento Edilizio ci si dovrà attenere anzitutto a quanto definito dalle presenti norme e dagli elaborati tecnici costituenti il presente PAC.

17.1 Altezze minime e requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione

Le altezze minime e massime tra pavimento e soffitto nei vani degli edifici o parti di essi a destinazione residenziale sono quelle di cui all'art.43 della L. n. 457/1978 e della L.R. 23.08.1985 n.44. Differenti altezze minime e massime verranno applicate in attuazione

di successive leggi statali, regionali e dei disposti di cui all'art. 42 della predetta L. n.457/1978.

Le altezze minime di cui al comma precedente riguardano tutti gli edifici inclusi nell'area del centro storico, sia esistenti che di progetto.

Per tutti questi edifici è inoltre consentito:

- a) l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente areati ma alle condizioni previsti negli artt. 18 e 19 della L. 27.05.1975 n. 166;
- b) l'installazione di servizi di cucina sistemati in nicchia, con ventilazione forzata, comunicanti direttamente con locale abitabile dotato di illuminazione naturale;
- c) l'apertura sulla copertura di fori per l'alloggiamento di finestre inclinate per l'illuminazione e l'aerazione diretta dei locali abitabili;
- d) la costruzione di abbaini sulle falde dei tetti non prospicienti la pubblica via, purché ciò costituisca un fatto limitato e discontinuo, un evento eccezionale, sia nell'opera di restauro del manufatto che negli edifici di nuovo impianto. Si precisa comunque che la costruzione di una abbaino non incide nel calcolo di quei requisiti (altezze minime e norme igienico sanitarie) che, se presenti, possono rendere utilizzabile un sotto tetto. Esso pertanto non costituisce motivo per una diversa misurazione delle altezze nei sottotetti ad altezza variabile.

17.2 *Costruzioni a confine – diritto di veduta*

Gli interventi di ristrutturazione, ristrutturazione urbanistica, nuova edificazione, completamento edilizio o di sostituzione edilizia previsti all'interno dell'area di Piano consentono in molti casi la costruzione di volumi 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 non ci sia un diritto acquisito da mantenere nell'opera di ristrutturazione senza demolizione. Tale diritto decade se si attua una demolizione completa e con ricostruzione secondo quanto previsto ai precedenti art. 10.3, e 11 punto b), fatto salvo l'accordo con il vicino per il mantenimento delle servitù esistenti.

TITOLO IV – MODALITA' DI ATTUAZIONE

Art. 18 - MODALITA' GENERALI

L'attuazione del PAC avviene tramite progetti riferiti ai seguenti ambiti d'intervento:

- aree di coordinamento, per mezzo di unità minime d'intervento;
- area progetto, per mezzo di piano di comparto.

Art. 19 - AREA DI COORDINAMENTO

L'area di coordinamento corrisponde ad un ambito edilizio-urbanistico sufficientemente compiuto di conservazione e completamento del sistema edilizio esistente.

All'interno dell'area di coordinamento i tipi d'intervento edilizio ed urbanistico sono simili e le modalità di attuazione del piano fanno riferimento quasi esclusivamente alla dimensione operativa dell'unità minima d'intervento (lotto) corrispondente ai lotti di proprietà, di cui al successivo art. 22.

Art. 20 - AREA PROGETTO

20.1 Area Progetto.

L'Area Progetto corrisponde ad ambito edilizio – urbanistico giudicato incompleto o incoerente con il carattere di area urbana centrale che riveste l'ambito del presente PAC e che presenta prevalentemente problemi di trasformazione edilizia ed urbanistica.

All'interno dell'Area Progetto i tipi d'intervento edilizio ed urbanistico sono simili e le modalità di attuazione del piano fanno riferimento alla dimensione operativa delle "aree d'intervento unitario" (comparti edificatori) di cui al successivo art. 21 che presuppongono il coordinamento preventivo e la loro definizione per mezzo di progetti di comparto dei soggetti proprietari delle aree e degli immobili ai fini di realizzare quanto previsto dal PAC.

20.2 Suddivisione dell'Area Progetto.

L'Area Progetto B "Via XX Settembre Ovest" è costituita da cinque comparti:

- B.0 (Via Cojazzi);
- B.1 (Trattoria);
- B.2 (Ex distributore carburanti);
- B.3 (Villetta);
- B.4 (Panificio);

20.3 Attuazione dei comparti.

I comparti si attuano, mediante iniziativa privata, secondo le modalità di cui all'art. 8, D. Pres. Reg. n. 086/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

La progettazione dei comparti dovrà riguardare anche le opere di urbanizzazione ricomprese all'interno del limite di comparto, con il convenzionamento per la

realizzazione delle stesse opere di urbanizzazione e la cessione gratuita al Comune dei loro sedimi di proprietà privata.

L'Amministrazione Comunale, a fronte della realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, scomputa gli oneri di urbanizzazione primaria fino al limite delle spese di urbanizzazione da sostenersi da parte dei privati; nel caso della realizzazione del fronte arretrato di Via Settembre, e per la nuova definizione di Via Donatori del Sangue è scomputata anche la quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria fino al limite degli importi delle opere secondarie da realizzarsi direttamente.

20.4 Potenzialità edificatorie dei comparti.

Le potenzialità edificatorie dei comparti sono individuate nell'Allegato 1 per l'Area Progetto B "Via XX Settembre Ovest".

Tale potenzialità, fissata per ogni comparto nell'Allegato 1, si sviluppa all'interno del limite di nuova edificazione, contenente tutte le possibili edificazioni, con possibilità di oltrepassare tale limite esclusivamente nei casi disciplinati all'art. 5, punti 7bis e 7ter, e viene attuata per mezzo della superficie lorda dell'edificazione, della superficie netta dell'edificazione, della superficie dei sottopassi e della superficie dei portici di uso pubblico, così come di seguito definiti:

- 1) superficie lorda dell'edificazione:
è la somma della superficie lorda (comprensiva dei muri) del piano terra e dei piani superiori, dei portici ad uso pubblico, dei sottopassi, di ciascuno dei comparti accorpati, così come definiti planimetricamente nella tavola P2 per l'Area Progetto B, e quantitativamente nella tabella Allegato 1;
- 2) superficie dei portici di uso pubblico:
è la somma della superficie lorda di questi elementi, così come definiti planimetricamente nella tavola P2 per l'Area Progetto B e quantitativamente nella tabella Allegato 1;
- 3) superficie dei sottopassi: è
la somma della superficie lorda di questi elementi, così come definiti nella tavola P2 per l'Area Progetto B e quantitativamente nella tabella Allegato 1;
- 4) superficie netta dell'edificazione:
è la somma della parte residuale della superficie lorda dell'edificazione definita al punto 1), al netto delle superfici di cui ai precedenti punti 2) e 3).
La superficie netta dell'edificazione è definita quantitativamente, per ciascun comparto, nella tabella Allegato 1.

L'eventuale accorpamento di due o più comparti determinerà la nuova potenzialità edificatoria corrispondente alla sommatoria degli elementi di cui all'Allegato 1.

Per il comparto B.0 non è prevista potenzialità edificatoria ed al suo interno sono possibili soltanto gli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria interna all'edificio esistente, senza alcuna possibilità di ampliamento o sopraelevazione dell'esistente e neppure di nuova realizzazione di accessori esterni.

20.5 Modalità di intervento nei comparti.

La realizzazione degli edifici, consentita esclusivamente all'interno dei limiti di nuova edificazione, determina l'obbligo di osservare la distanza minima di 10 m tra parete finestrata e parete antistante **di edifici appartenenti allo stesso comparto. Tale obbligo non sussiste per edifici nuovi nei confronti di edifici esistenti in comparti adiacenti non ancora attuati, dovendosi osservare soltanto le norme del Codice Civile.**

Nel caso di pareti antistanti non finestrate, è possibile edificare pareti non finestrate fino al limite del comparto o al confine di proprietà, con eventuale costruzione in aderenza.

Art. 20bis – ACCORPAMENTO DI COMPARTI DELL'AREA PROGETTO B: NORME DI FLESSIBILITA'

La suddivisione in comparti dell'area progetto B, funzionale al raggiungimento dell'obiettivo di riqualificazione dell'intero tessuto urbano definito nel PAC, identifica ambiti edilizio-urbanistici minimi di intervento.

Il PAC tuttavia favorisce l'accorpamento di due o più comparti e stabilisce, in questo caso, norme alternative di riferimento.

L'accorpamento di due o più comparti in un macro comparto potrà prevedere un nuovo schema planimetrico meglio rispondente alle esigenze spazio-funzionali e dimensionali dell'intervento, pur nel rispetto degli obiettivi del piano.

In questo caso l'intervento è soggetto alla verifica dei seguenti requisiti:

- a) la superficie lorda dell'edificazione del nuovo macro comparto non dovrà superare la sommatoria delle corrispondenti quantità di superfici lorde dei comparti accorpati, come definite quantitativamente nell'"ALLEGATO 1";
- b) la superficie netta del limite di edificazione del nuovo macro comparto non dovrà superare la somma dei corrispondenti valori di superficie parziale dei comparti accorpati, come definiti nell'allegato 1. E' esclusa dal computo la superficie dei terrazzi e delle parti aggettanti dei balconi definiti all'art. 5 ai punti 7 bis e, rispettivamente, 7 ter.
- c) superficie dei portici di uso pubblico, dei sottopassi, dei porticati – ballatoi e logge di uso pubblico e privato del nuovo macro comparto non dovrà superare la somma dei corrispondenti valori di superficie parziale dei comparti accorpati, come definiti quantitativamente nell'allegato 1.

- d) La superficie, il numero e la localizzazione dei sottopassi, potranno essere motivatamente modificati con il nuovo macro comparto, fermo restando gli obiettivi di piano.
- e) Il numero ed il percorso delle calli interne potranno essere modificati e/o ridotti, fermo restando l'obiettivo di garantire il flusso del traffico ciclopedonale attraverso il nuovo macro comparto.
- f) dovrà essere conservato l'allineamento della linea di fabbrica, di cui alla tavola P2 dell'Area Progetto B, lungo il fronte di Via XX Settembre e della nuova viabilità laterale di Via Donatori del Sangue;
- g) potrà essere modificato motivatamente il numero dei piani fissato nella tavola P3 dell'Area Progetto B, con la prescrizione di caratterizzare il fronte della nuova viabilità laterale di Via Donatori del Sangue con massimo due piani fuori terra;
- h) il progetto del fronte lungo Via XX Settembre dovrà tendere alla minimizzazione dell'impatto visivo, diversificando l'altezza del fronte.

Art. 20ter – INTERVENTI DI ATTIVITA' LIBERA

In aggiunta a quanto previsto nelle tavole grafiche di cui al presente PAC, esclusivamente all'interno dell'Area di Coordinamento n. 4, è possibile realizzare gli interventi di attività libera, come definiti all'art. 16, comma 1, **lett. n)**, **non soggetti a controllo edilizio**, purché gli stessi interventi siano realizzati ad almeno 3 metri da aree pubbliche o di uso pubblico ed ad almeno 10 metri da pareti finestrate su altra proprietà.

Per la distanza dai confini, si applica il Codice Civile.

Per questi interventi dovranno essere utilizzati i materiali previsti dal presente PAC: per le coperture delle tettoie è consentito anche il vetro.

In aggiunta a quanto sopra, all'interno dell'Area di Coordinamento n. 4 è possibile ampliare la sagoma dei piani superiori al piano terra nel limite di 20 metri quadrati, nel rispetto della sagoma massima prevista per il piano terra, con esclusione di realizzare, per tali ampliamenti, coperture piane, che dovranno, invece, proseguire l'andamento della falda prevista o esistente oppure, realizzare una copertura a padiglione.

Art. 21 - COMPARTI

I comparti corrispondono a dimensioni operative entro le quali assume una definizione architettonica compiuta una parte degli interventi previsti dal piano soltanto attraverso l'intervento unitario.

L'area di comparto è definita in funzione della massima utilità sociale conseguibile mediante il coordinamento, nello spazio e nel tempo, dei programmi d'intervento dei diversi soggetti proprietari dei suoli e degli immobili, e reciprocamente mediante il parallelo coordinamento di tali programmi delle opere di pertinenza dell'Ente Pubblico.

Le aree edificate o riservate all'edificazione comprese entro il perimetro di comparto rivestono un ruolo strategico agli effetti del raggiungimento degli obiettivi di piano.

Tali aree richiedono un coordinamento dei diversi soggetti proprietari dei suoli ed immobili preliminare al rilascio della concessione edilizia perché sono aree nelle quali:

- a) con riferimento ai tipi d'intervento edilizio e urbanistico e alle caratteristiche edilizie e stradali è necessario addivenire in sede attuativa, ad una unità architettonica della progettazione edilizia di massima verificando la congruenza tra indicazioni di piano ed intenzioni attuative (ferma restando la possibilità di attuare successivamente il progetto per lotti);
- b) con riferimento ai soggetti ed alle fasi della realizzazione delle singole opere è opportuno definire:
 - l'interesse di tutti i proprietari all'attuazione dell'intervento;
 - la suddivisione dell'area di comparto in "unità minime d'intervento";
 - l'ordine da seguire nell'attuazione dei singoli progetti relativi a singole unità minime d'intervento (lotti);

Le aree di proprietà pubblica, ove destinate all'urbanizzazione primaria o secondaria, non concorrono alla determinazione dell'imponibile catastale dei singoli comparti.

21.1 Convenzione contestuale alla presentazione del progetto di comparto.

Il coordinamento tra i soggetti proprietari che vogliono procedere agli interventi previsti dal piano, tra loro e il Comune è reso esplicito attraverso una convenzione.

Tale convenzione che va allegata al progetto di comparto per le aree di intervento unitario o progetto guida (di cui al successivo punto 21.2) dovrà precisare:

- a) l'impegno a realizzare gli interventi previsti all'interno unitario e il termine entro il quale devono essere realizzati;
- b) il carattere e le modalità particolari della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la loro manutenzione e la cessione gratuita al Comune;
- c) le garanzie finanziarie e le clausole compromissorie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla stipula dell'atto d'obbligo;
- d) ogni altro elemento che l'Amministrazione ritenga utile al fine di meglio definire il tipo di coordinamento da attuarsi tra proprietari e Amministrazione Comunale.

21.2 Progetto di comparto

Il "progetto di comparto ha lo scopo di:

1. verificare la congruenza tra le indicazioni di piano particolareggiato e le intenzioni ad attuare le stesse sia rispetto agli immobili che rispetto alle funzioni (intendendo con ciò la possibilità di attuare in tutto o in parte le previsioni di piano):
2. chiarire il senso della soluzione architettonica prefigurata in rapporto sia al tema progettuale posto dall'area;

3. definire l'eventuale partizione dell'area d'intervento unitario in unità minime d'intervento;
4. definire quegli elementi del progetto architettonico (piante, sezioni, prospetti, assonometrie, caratteri distributivi, ecc...) in scala non inferiore a 1:200, atti a mostrare la natura del progetto e la sua conformità ai temi progettuali presenti all'interno dell'area e descritti con gli elaborati di piano (tavole e relazione).

Il "progetto di comparto", redatto e firmato da uno o più professionisti abilitati a norma di legge.

21.3 Mancata adesione di tutti i proprietari al progetto di comparto.

Qualora non tutti i proprietari delle aree e degli immobili inclusi nell'area d'intervento unitario intendano aderire al progetto di massima di cui al punto precedente, il Comune ha la facoltà di:

1. applicare l'art. 8, D. Pres. Reg. n. 086/2008.

21.4 Mancata adesione di tutti i proprietari al progetto di comparto.

Art. 22 - UNITA' MINIMA D'INTERVENTO – LOTTI

Le unità minime d'intervento (U.M.I.) edilizio sono unità operative conseguenti a specifici programmi d'intervento.

Esse costituiscono il lotto planimetricamente definito dell'Area di Coordinamento n. 4 delle Corti Redivo" o l'eventuale ripartizione delle aree contenute all'interno dei comparti edificatori.

Il progetto edilizio delle unità minime di intervento dell'area di coordinamento è soggetto ad attuazione diretta, mentre quello relativo alle U.M.I. dei comparti edificatori deve conformarsi alle previsioni di comparto approvate in Consiglio Comunale.

In entrambi i casi i progetti trovano attuazione con il rilascio della concessione edilizia.

Art.23 - ELABORATI DI PROGETTO PER LE UNITA' MINIME D'INTERVENTO – LOTTI

Gli elaborati del progetto relative ad una o più unità minime d'intervento interne alle aree di coordinamento e/o alle aree progetto devono comprendere:

1. stralcio del piano nella scala 1:200 da cui risultino tutti i dati ed i vincoli interessanti il lotto e l'area circostante;
2. planimetria in scala 1:200 rilevata topograficamente completa di tutte le opere planimetriche ed altimetriche atte ad individuare l'andamento morfologico dell'area, la localizzazione e la dimensione dei fabbricati, nonché le eventuali piantumazioni esistenti. Schema degli allacciamenti alle reti infrastrutturali.
3. Planimetria in scala 1:200 della sistemazione dell'area con particolare riferimento a:
 - gli accessi pedonali e carrabili;

- gli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli;
- le aree a verde e le relative alberature;
- la pavimentazione, i punti luce esterni e la recinzione;
- i profili planimetrici ed altimetrici dell'edificio progettato e di quelli confinanti con il riporto sugli stessi qualora esistano sugli elaborati di piano) dei profili regolatori di piano

e inoltre:

- a) per gli edifici e complessi di edifici destinati alla conservazione, al risanamento ed altre trasformazioni conservative e per gli edifici di recente formazione per i quali si prevede la ristrutturazione:

a1- rilievo edilizio costituito da:

- Pianta in scala 1:100 di tutti i piani abitabili eseguita all'altezza di m 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 fumerie, scarichi, ecc., nonché delle coperture con l'indicazione dei fumaiole 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 fronda; 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 1:100 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 conciature 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 1:100 atte ad illustrare per ciascun edificio la specifica composizione altimetrica, di cui almeno una interessante il vano scale. In questi disegni dovranno essere indicate le strutture verticali ed orizzontali rilevate per misura diretta.
- Sezioni caratteristiche schematiche verticali in scala 1:100 illustranti il profilo altimetrico degli edifici con evidenziata la differenza di quota tra i diversi piani degli edifici stessi, indicando i livelli praticabili in ciascuno di essi,
- Documentazione fotografica ed eventuale rilievo dei principali partiti architettonici.

a2 - progetto edilizio costituito da:

- piante, sezioni e prospetti di progetto, disegnato sul rilievo edilizio di cui al punto a1 con individuazione delle demolizioni e delle nuove opere, dalle quali risultino inoltre: destinazione dei vani e superfici di ciascuno di essi; aperture di porte e finestre e dimensione dei fori esistenti, altezza netta dei piani da pavimento a soffitto, spessore dei solai compreso pavimento ed 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, fra l'altro, della metodologia d'intervento.

b) per gli edifici di nuova edificazione

- 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 dimensione dei fori esistenti;
- Sezioni quotate in scala 1:100, dalle quali risultino:
 1. altezza netta di piani da pavimento a soffitto;
 2. spessore dei solai compreso pavimento ed intonaci;
- Altri elaborati atti a dimostrare l'eventuale conformità del progetto di unità minima d'intervento unitario approvato dalla commissione edilizia e relazione che illustri i riferimenti culturali assunti a modello.
- Prospetti un scala 1:100 comprendenti anche i camini ed i volumi tecnici e contenenti le indicazioni dei materiali nonché i 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, corredati da relazione tecnica ed illustrativa dei criteri tenuti nella progettazione complessiva e nelle scelte dei caratteri architettonici e costruttivi.

In aggiunta a tali elaborati di progetto per le unità minime d'intervento, è facoltà dell'Ufficio Tecnico chiedere ogni altra documentazione per la verifica di conformità alle normative vigenti.

ALLEGATO 1 – AREA PROGETTO B “VIA XX SETTEMBRE OVEST”

Comparto	Superficie dei portici di uso pubblico	Superficie dei sottopassi	Superficie netta del limite di edificazione	Superficie lorda del limite di edificazione
Comparto B.4 (Panificio)	270,66	62,40	2.535,00	2.868,06
Comparto B.3 (Villetta)	200,42	45,12	1.725,15	1.970,69
Comparto B.2 (Ex benzinaio)	96,39	231,84	3.018,58	3.346,81
Comparto B.1 (Leon Bianco)	129,47	0	3.442,00	3.571,47
Comparto B.0 (Via Cojazzi)	Stato di fatto	Stato di fatto	Stato di fatto	Stato di fatto
Totali	696,94	339,36	10.720,73	11.757,03