

**Regione Autonoma Friuli - Venezia Giulia**

**Comune di Roveredo in Piano**

<p><b>Originale / Copia</b> adottato con deliberazione <b>Consiglio Comunale / Giunta Comunale</b> n. _____ del _____</p> <p><b>Il Responsabile del Servizio</b> <b>Urbanistica - Edilizia Privata</b> ed Attività Produttive <b>Arch. Domenico Zingaro</b></p>	 <p><b>Comune di</b> <b>Roveredo in Piano</b></p>	<p><b>Originale / Copia</b> adottato con deliberazione <b>Consiglio Comunale / Giunta Comunale</b> n. _____ del _____</p> <p><b>Il Responsabile del Servizio</b> <b>Urbanistica - Edilizia Privata</b> ed Attività Produttive <b>Arch. Domenico Zingaro</b></p>
---	--	---

**VARIANTE N. 1 AL PRPC DI INIZIATIVA PUBBLICA N. 2**  
**“AREA CENTRALE .- AREE DI COORDINAMENTO N. 1 – 2 – 3”**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**



**Redattore dell'atto di pianificazione: arch. Domenico Zingaro**

**Collaboratori Tecnici: geom. Luana Bonfada - geom. Paolo Cardin**

**Roveredo in Piano, 11.09.2015**

## INDICE

<b>TITOLO I - NORME GENERALI.....</b>	<b>2</b>
<i>Art. 1 - AREA DEL P.R.P.C. N° 2 .....</i>	<i>2</i>
<i>Art. 2 - ELABORATI DI PIANO.....</i>	<i>2</i>
<i>Art. 3 - MODALITA' GENERALI D'INTERVENTO .....</i>	<i>2</i>
<b>TITOLO II – NORME RELATIVE ALL'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI .....</b>	<b>3</b>
<i>Art. 4 - ZONIZZAZIONE .....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 5 - AREE PER LA VIABILITA', PARCHEGGI ED ANNESSI.....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 6 - AREE VERDI .....</i>	<i>4</i>
<i>Art. 7 - EDIFICI ED AREE EDIFICATE O EDIFICABILI.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 8 - ALTRE INDICAZIONI RELATIVE AGLI USI DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI.....</i>	<i>6</i>
<b>TITOLO III - NORME RELATIVE AI TIPI D'INTERVENTO EDILIZIO E URBANISTICO E ALLE CARATTERISTICHE EDILIZIE E STRADALI .....</b>	<b>7</b>
<i>Art. 9 - MODALITA' GENERALI D'INTERVENTO .....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 10 - EDIFICI E SCHIERE DI EDIFICI DESTINATI ALLA CONSERVAZIONE, AL RISANAMENTO O AD ALTRE TRASFORMAZIONI CONSERVATIVE.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 11 - EDIFICI DI RECENTE FORMAZIONE.....</i>	<i>11</i>
<i>Art. 12 - ALTRE INDICAZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI CHE RIENTRANO NELLE CATEGORIE OPERATIVE DI CUI AGLI ART. 10 E ART. 11 .....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 13 - EDIFICI O PARTI DI EDIFICI DA DEMOLIRE.....</i>	<i>12</i>
<i>Art. 14 - EDIFICI DI PROGETTO.....</i>	<i>13</i>
<i>Art. 14 BIS - PIANI INTERRATI .....</i>	<i>16</i>
<i>Art. 15 - ALTRE INDICAZIONI RELATIVE AI CARATTERI EDILIZI ED URBANISTICI DEGLI INTERVENTI .....</i>	<i>17</i>
<i>Art. 16 - DISPOSIZIONI VARIE .....</i>	<i>18</i>
<b>TITOLO IV – MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>20</b>
<i>Art. 17 - MODALITA' GENERALI.....</i>	<i>20</i>
<i>Art. 18 - AREA DI COORDINAMENTO .....</i>	<i>20</i>
<i>Art. 19 - AREA PROGETTO.....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 20 - AREE DI INTERVENTO UNITARIO (COMPARTI EDIFICATORI).....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 20 bis – INTERVENTI DI ATTIVITA' LIBERA.....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 21 - UNITA' MINIMA D'INTERVENTO – LOTTI.....</i>	<i>24</i>
<i>Art. 22 - ELABORATI DI PROGETTO PER UNITA' MINIME D'INTERVENTO – LOTTI....</i>	<i>24</i>

## TITOLO I - NORME GENERALI

### **Art. 1 - AREA DEL P.R.P.C. N° 2**

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 a PRPC N° 2, "Area Centrale", Aree di Coordinamento n. 1 – 2 – 3, comprese tra via Julia, Via XX Settembre.

Il perimetro di tale area è riportato, a tratto, negli elaborati grafici del PRPC di cui al successivo art. 2.

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici ricadenti all'interno del perimetro del PRPC N° 2, Aree di Coordinamento n. 1 – 2 – 3, devono essere conformi alle prescrizioni delle presenti norme e degli elaborati grafici del Piano.

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

### **Art. 2 - ELABORATI DI PIANO**

- ◆ Relazione illustrativa
- ◆ Tav. 1 – Estratti
- ◆ Tav. 2 – Planimetrie
- ◆ Norme tecniche di attuazione
- ◆ Norme Tecniche di attuazione – Elaborato di raffronto

### **Art. 3 - MODALITA' GENERALI D'INTERVENTO**

Nell'area soggetta a PRPC:

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

- "aree di coordinamento"
- "aree di progetto"

e le seguenti dimensioni operative:

- "aree di intervento unitario (comparti edificatori)"
- "unità minime d'intervento (lotti)"

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 e 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"
- le "norme relative ai tipi d'intervento edilizio ed urbanistico" e le "norme relative alle caratteristiche edilizie stradali"

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**

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.

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.

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 PER LA VIABILITA', PARCHEGGI ED ANNESSI**

Le planimetrie di progetto precisano le aree riservate alla viabilità, ai parcheggi e loro annessi. 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 il sottopasso sia interessato da una viabilità di uso pubblico, 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 il sottopasso riguardi i nuovi edifici di progetto di cui all'art. 14 oppure riguardi edifici per i quali viene scelto l'intervento di demolizione con ricostruzione secondo quanto previsto all'art. 10.3 e dall'art. 11. In questo caso la posizione del sottopasso potrà variare in relazione alle esigenze espresse dal progetto esecutivo.

#### **3. parcheggi**

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

4. marciapiedi e calli interne  
E' la zona riservata ai marciapiedi pubblici e alle calli interne di servizio alle abitazioni utilizzate sia come percorsi pedonali che carrai.
5. portici di uso pubblico  
E' la zona riservata ai portici di uso pubblico in quanto percorsi pedonali coperti.
6. porticati, ballatoi e logge di uso privato e/o pubblico  
E' la zona dell'edificazione riservata alla costruzione dei porticati, logge e ballatoi ad esclusivo uso delle abitazioni.
7. piazze e corti di uso pubblico  
E' la zona definita da un sistema di edifici aperta all'uso pubblico.
8. 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.

Le opere di cui ai punti precedenti risultano di particolare importanza ai fini del conseguimento degli obiettivi di piano.

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., 5. e 7., 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. 91 della L.R. 19.11.1991 N° 52.

#### **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 diretto 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.

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. 5, comma 2, Decreto del Presidente Della Regione 20 gennaio 2012, n. 018/Pres. Regolamento di attuazione della legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 "Codice regionale dell'edilizia".

## **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 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, gli 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.

### 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 fino al limite di 400 mq di superficie di vendita;

- attrezzature ricettive (bar, ristoranti, alberghi, ecc.);
  - laboratori artigianali;
  - 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 di intendono le unità d'uso relative alle seguenti funzioni:
- a) Municipio e uffici amministrativi, con riferimento alla attuale sede municipale e alla complessità delle funzioni ivi contenute;
  - b) Centro civico e sociale, con riferimento alla sede delle istituzioni che svolgono attività ricreativo culturali specializzate di uso pubblico.
  - c) Ufficio postale, con riferimento alla sede dell'ufficio postale comunale.

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 esecutivi degli edifici.

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.

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. 5, comma 3, Decreto del Presidente Della Regione 20 gennaio 2012, n. 018/Pres. Regolamento di attuazione della legge regionale 11 novembre 2009, n. 19 "Codice regionale dell'edilizia".

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

Al fine di completare il quadro delle norme relative all'uso del suolo e degli edifici e di armonizzare tale quadro con quello relativo alle norme sui tipi d'intervento edilizio ed urbanistico e sulle caratteristiche edilizie e stradali il piano provvede a precisare:

- i fronti commerciali: intendendosi il vincolo all'apertura sul fronte strada o sul fronte piazza di ogni esercizio che si insedi nell'area.
- l'area del mercato: intendendosi l'opportunità di ritrovare una localizzazione stabile a tale funzione, sia rispetto ad eventuali attrezzature fisse di servizio, sia rispetto all'organizzazione generale della viabilità e dei parcheggi;
- la fontana e/o il monumento: intendendosi il vincolo alla collocazione di una fontana e/o monumento quale elemento di completezza architettonico – urbanistica del disegno del nuovo sistema urbano.

**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.

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

- caratteristiche edilizie;
- caratteristiche 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;
- 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 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:

- 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, con possibilità di adeguamento della forometria, di apertura e/o traslazione di nuovi fori sulle pareti che non si affacciano sugli spazi pubblici o di uso pubblico, al fine di assicurare una migliore fruibilità degli spazi interni ed assicurare il rispetto degli standard igienico – sanitari.

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 purché ciò non comporti alterazioni ai fori di facciata;
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, oltre a quanto indicato al precedente punto d);
6. l'utilizzo delle soffitte e dei sottotetti, qualora le altezze e le superfici dei vani interni esistenti, o dei vani ampliati laddove consentito secondo quanto stabilito negli elaborati grafici di cui al successivo art. 13, con l'indicazione: "Completamento dell'edificazione" siano 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. sopraelevazione dell'edificio, non superiore a 50 cm, esclusivamente per consentire l'eventuale raggiungimento delle altezze minime 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;
12. chiusura dei porticati esistenti, limitatamente a quelli che prospettano su corti interne e non visibili dalla viabilità pubblica, mediante l'installazione di vetrate, con o senza telaio apribile, poste in aderenza agli stessi porticati, senza distacchi interposti tra struttura del porticato e vetrate stesse, in modo da mantenere la leggibilità delle caratteristiche morfologiche e tipologiche del fabbricato e consentire il mantenimento della struttura, disegno e materiali dei porticati originali, fermo restando il rispetto delle norme igienico-sanitarie.

## 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, salvo

l'ammissione di una più ampia opere di ristrutturazione interna, degli edifici, attraverso l'ulteriore possibilità 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 per le fronti non prospettanti su pubblica via;
4. modifica di parte degli elementi formali delle facciate prospettanti su pubblica via se ciò è previsto negli elaborati grafici di cui al successivo art. 12 con l'indicazione: "modifica di parte degli elementi formali di facciata" p "modifica dei caratteri architettonici";
5. sopraelevazione dell'edificio, non superiore a 50 cm, esclusivamente per consentire l'eventuale raggiungimento delle altezze minime 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.

#### 10.2 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 al capo 2 dell'art. 65 della L.R. 52/91.

In questo caso:

- a) il volume consentito è quello definito dalle indicazioni desumibili dagli elaborati dello stato di progetto in tavole analoghe a quelle per gli edifici di progetti di cui al successivo art. 14. 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.

#### **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 del secolo. E 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 una duplice possibilità d'intervento:

- a) La ristrutturazione interna senza alcun vincolo conservativo se non quello volumetrico. In questo caso per quanto riguarda la facciata prospiciente sulla pubblica via si dovrà tener conto delle eventuali indicazioni di cui al successivo art. 12.
- 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, analoghe a quelle per gli edifici di progetto di cui al successivo art. 14 e tendenti a riportare l'edificato alla coerenza del sistema morfologico circostante.

## **Art. 12 - ALTRE INDICAZIONI RELATIVE AGLI EDIFICI CHE RIENTRANO NELLE CATEGORIE OPERATIVE DI CUI AGLI ART. 10 E ART. 11**

Ai fini di completare il quadro delle norme relative agli edifici destinati alla conservazione al risanamento o ad altre trasformazioni conservative e degli edifici di recente formazione, il progetto provvede inoltre a precisare per ciascun edificio laddove necessario:

1. il completamento dell'edificazione. Tale indicazione è riportata negli elaborati dello stato di progetto, nella pianta dei piani terra e/o nei prospetti in scala 1:200. Con ciò si intende la possibilità di completare il volume edilizio esistente;
2. la modifica di parte degli elementi formali di facciata. Tale indicazione è riportata negli elaborati dello stato di progetto, nei prospetti in scala 1:200. Con ciò si intende il vincolo durante l'opera di restauro e/o ristrutturazione alla modifica degli elementi formali (fori di vetrine al piano terra, fori delle finestre o delle porte, elementi di cornice o di coronamento, ecc..) di quelle parti di facciata giudicate incoerenti con l'insieme dei caratteri formali dell'area, per le quali si è previsto la modifica;
3. la modifica dei caratteri architettonici. Tale indicazione è riportata negli elaborati dello stato di progetto, nei prospetti in scala 1:200. Essa riguarda, unicamente gli edifici soggetti a ristrutturazione (oppure gli edifici di recente formazione di cui al precedente art. 11). Con ciò si intende il vincolo, durante l'opera di ristrutturazione, alla modifica dei caratteri architettonici di quelle parti di edificio giudicate incoerenti con l'insieme dei caratteri architettonici degli edifici o delle opere, per i quali si è prevista la modifica.

## **Art. 13 - 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 Piano 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 insediativi 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. 14 - 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, nel 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 dell'edificazione; intendendosi la traccia sul terreno del perimetro dell'area effettivamente fabbricabile nel contesto dell'area di piano. Quando al limite dell'edificazione non si sovrappone, sostituendolo, la linea di fabbrica di cui al punto a), la fabbrica può liberamente disporsi all'interno del perimetro definito limite dell'edificazione;
  - c) profondità dell'edificazione: intendendosi la profondità massima che il corpo edilizio può assumere a partire dalla linea di fabbrica di cui al punto a).
  
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) profilo 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 principali dell'edificazione.

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 dell'ultimo livello è la quota massima dell'intradosso dell'ultimo solaio riferita alla quota +- 0,00 nel caso di edifici con sottotetto non utilizzabile; è la quota massima dell'intradosso della linea di gronda 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:

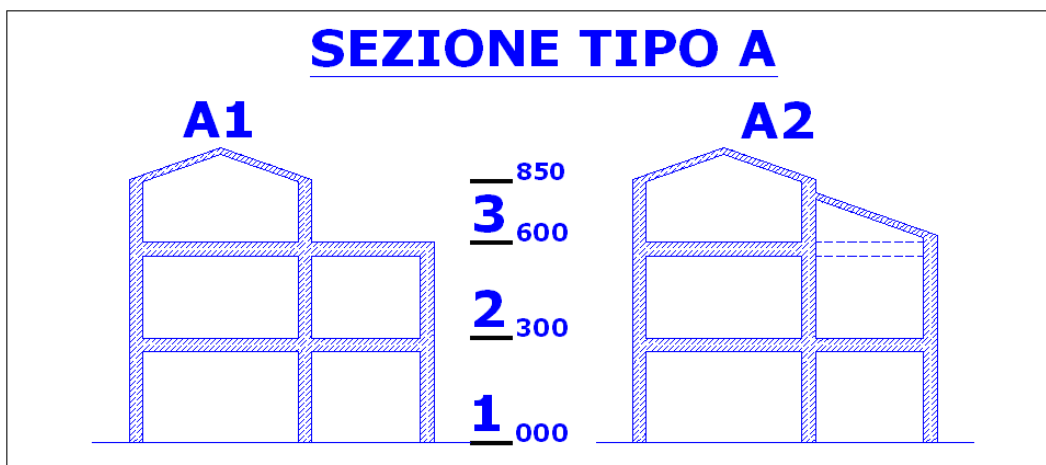
1. come unici materiali delle facciate esterne sono ammessi il sasso a vista e l'intonaco: altri materiali di pregio potranno essere proposti all'esame della Commissione Edilizia Comunale ed all'organo comunale competente per il rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento;
2. i 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, purchè 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 soggetta ad autorizzazione edilizia, concessione edilizia o denuncia di inizio attività 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:

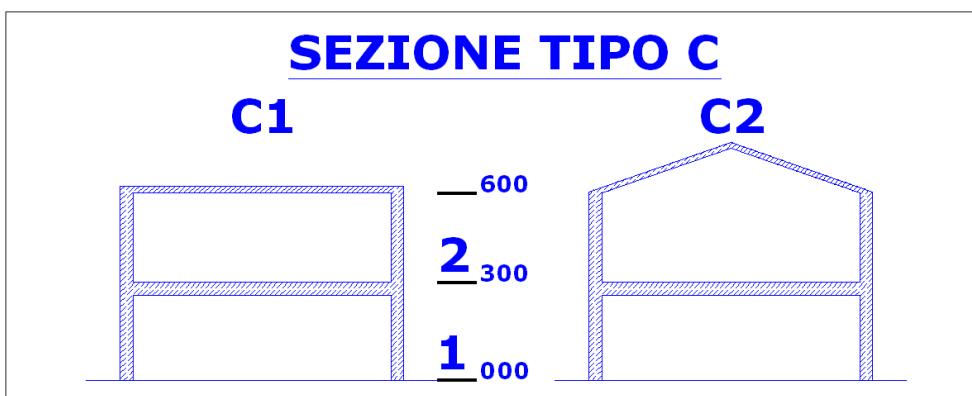


Si intende che l'edificio in ampliamento può essere realizzato o con tetto a terrazza (tipo A1) o con tetto a falde (tipo A2). In questo caso il piano della falda, della parte in ampliamento, non può coincidere con il piano interno della falda del tetto dell'edificio da conservare o ristrutturare (come evidenziato nella sezione schematica A2), ferma restando la quota d'imposta massima dell'intradosso della copertura.





Si intende che i due edifici previsti in aderenza possono conservare ciascuno un tetto a falde indipendente (Tipo B1), oppure possono realizzare un tetto unico a doppia falda comprendente i due edifici (Tipo B2).



Si intende che l'edificio può essere realizzato o con tetto a terrazza (Tipo C1) o con tetto a falda (Tipo C2). In quest'ultimo caso la quota d'imposta dell'intradosso dell'ultimo solaio vale sia nel caso di copertura piana, sia nel caso di una copertura a falde inclinate.

**Art. 14 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 stesso e relativi ai volumi edilizi fuori terra.

#### **Art. 15 - 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) sezioni stradali in prossimità di edifici: intendendosi la variazione della sezione stradale tipo in prossimità degli edifici;
- c) illuminazione: intendendosi il vincolo alla collocazione dell'illuminazione lungo le strade e le aree di parcheggio;
- d) alberature: intendendosi il vincolo alla piantumazione di alberature lungo le strade e le aree di parcheggio; il senso di marcia e l'accesso veicolare ai parcheggi: in quanto elementi associati al progetto generale della viabilità.

Le caratteristiche stradali di progetto sono inoltre precisate da sezioni tipo secondo la "traccia di sezione della strada" riportata nelle tavole grafiche.

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, intendendosi il vincolo alla differenziazione della sede viaria in corrispondenza di tali aree secondo quanto stabilito dal progetto della generale della viabilità;
- i portici di uso pubblico e sottopassi, intendendosi il vincolo alla creazione di portici e sottopassi negli edifici;
- i porticati, ballatoi di uso privato in quanto elementi architettonici associati alla tipologia dei fabbricati;
- i percorsi pedonali principali, in quanto relazione tra edifici e/o aree di diversa destinazione d'uso;

- le mura in sasso, intendendosi il vincolo alla conservazione e ricostruzione di mura in sasso secondo la tradizione locale, laddove indicato in planimetria.

L'esecuzione delle opere e/o dei manufatti previsti ai punti precedenti qualora non rientri all'interno di un progetto più generale (della viabilità, dell'edificato, ecc...), dovrà essere definito sulla base di appositi progetti esecutivi con particolare riguardo alla natura del luogo nel quale tali opere sono previste.

#### **Art. 16 - 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 egli 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 dalle tavole di progetto, e per quest'ultima anche da quanto definito nel progetto guida di cui al successivo art. 19, che prefigura l'intero progetto architettonico.

##### **16.1 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 realizzazione di logge, comprese entro la sagoma dei tetti purchè ciò non sia in contrasto, negli edifici soggetti alla conservazione, al risanamento o ad altre trasformazioni conservative di cui all'art. 10, con le indicazioni relative alla conservazione dei caratteri architettonici delle facciate;
- e) 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 un 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.

#### 16.2 Corti, chiostri interni e terrazze

Per quanto riguarda le corti, i chiostri, le chiostrine e le terrazze interne agli edifici di antico o nuovo impianto, il piano prevede la possibilità di copertura di tali spazi, in tutto o in parte, con elementi vetrati, qualora ciò sia determinato da uno specifico utilizzo del sistema edilizio, in analogia a molti esempi operati negli edifici a partire dall' '800, purché ciò:

- a) non sia in contrasto con i caratteri tipologici degli edifici;
- b) non costituisca la formazione di un solaio;
- c) non costituisca lesione al diritto di veduta da parte di terzi.

#### 16.3 Costruzioni a confine – diritto di veduta

Gli interventi di ristrutturazione e 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:

1. non ci sia un diritto acquisito da mantenere nell'opera di ristrutturazione. Tale diritto decade se si attua una demolizione 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.

#### 16.4 Assonometria dell'intervento (riferimento Tav. P1)

Per le aree di progetto e le aree di coordinamento il piano definisce una assonometria generale degli interventi, senza distinguere gli edifici soggetti a conservazione da quelli di nuova costruzione. Tale assonometria è

disegnata con tratto continuo per tutti gli interventi consentiti dal piano, tranne che per quelli di cui all'art. 11 nei quali l'assonometria disegnata a punti rappresenta il volume massimo dell'edificato nel caso si attui quanto previsto al punto b): "demolizione con ricostruzione". Lo scopo dell'assonometria è quello di mostrare l'assetto che l'area potrebbe raggiungere se venissero attuati tutti gli interventi previsti secondo le possibilità consentite dal piano.

Il valore dell'assonometria pertanto è prescrittivo solo in quanto rappresenta il volume massimo edificabile nell'area progetto, in coerenza con quanto definito negli elaborati grafici dai tipi d'intervento edilizio ed urbanistico e dalle caratteristiche edilizie.

L'assonometria costituisce anche una guida, soprattutto nelle aree di coordinamento, ai singoli progetti delle unità minime d'intervento, mostrando il coordinamento possibile delle singole iniziative all'interno del piano.

#### **TITOLO IV – MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

##### **Art. 17 - MODALITÀ GENERALI**

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

- aree di coordinamento,
- aree progetto

ed utilizzando le seguenti dimensioni operative:

- aree di intervento unitario (comparti edificatori),
- unità minime d'intervento (lotti).

##### **Art. 18 - 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. 21.

Qualora all'interno di un'area di coordinamento venga individuato come modalità di attuazione quella riferita alle "aree di intervento unitario" (comparti edificatori) di cui al successivo art. 20, che presuppone il coordinamento preventivo tra più soggetti proprietari delle aree e degli immobili, questo avverrà secondo le modalità di cui

all'art. 20, ma in assenza del "progetto guida" previsto per le aree progetto di cui al successivo art.19.

#### **Art. 19 - AREA PROGETTO**

##### **19.1 Aree Progetto**

Le aree progetto corrispondono ad ambiti edilizio – urbanistici giudicati incompleti o incoerenti con il carattere di area urbana centrale che riveste l'ambito del presente PRPC e che presentano 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. 20 che presuppongono il coordinamento preventivo dei soggetti proprietari delle aree e degli immobili ai fini di realizzare quanto previsto dal piano.

##### **19.2 Progetto guida**

Ai fini di orientare l'intervento all'interno delle aree di progetto e di chiarire qual è la natura del tema progettuale insito all'interno di ogni area di piano, oltre alle indicazioni relative ai tipi di intervento edilizio ed urbanistico e alle caratteristiche edilizie di cui al titolo precedente, definisce con apposito elaborato grafico un "progetto guida" per ogni area progetto.

Il progetto guida ha scopo soprattutto di mostrare, attraverso la definizione di un progetto architettonico, le relazioni che esistono tra il tema progettuale posto dall'area progetto e le scelte tipo-morfologiche ad esso coerenti.

Da questo punto di vista il valore del progetto guida è indicativo e di orientamento ai successivi progetti.

Perciò nelle operazioni di progetto dei nuovi edifici all'interno delle aree progetto si potrà tener conto della soluzione architettonica data con il progetto guida oppure proporre altre soluzioni architettoniche.

In questo secondo caso si dovrà documentare attraverso le ragioni della composizione architettonica il senso di una scelta diversa da quella proposta con il progetto guida e le risponderne con il tema progettuale.

#### **Art. 20 - AREE DI INTERVENTO UNITARIO (COMPARTI EDIFICATORI)**

Le aree di intervento unitario (comparti edificatori) corrispondono a dimensioni operative entro le quali assume una definizione architettonica compiuta una parte degli interventi previsti dal piano.

L' "area di intervento unitario" 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 "area di intervento unitario" 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 necessario definire:
  - l'interesse di tutti i proprietari all'attuazione dell'intervento;
  - la suddivisione dell' "area di intervento unitario" in "unità minime d'intervento";
  - l'ordine da seguire nell'attuazione dei singoli progetti relativi a singole unità minime d'intervento (lotti).

20.1 Convenzione contestuale alla presentazione del progetto di massima per le aree di intervento unitario (comparti edificatori).

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 massima per le aree di intervento unitario (di cui al successivo punto 20.2) 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, la loro manutenzione e la cessione al Comune, ovvero o in concorso con tale realizzazione, se parziale, il pagamento dell'importo per le opere da sostenere da parte del 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.

#### 20.2 Progetto di massima d'intervento unitario o progetto guida

Il "progetto di massima" o "progetto guida" ha lo scopo di:

1. verificare la congruenza tra le indicazioni di piano 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, sia in rapporto ai riferimenti proposti: conferma o variazione del progetto guida;
3. definire la 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 massima", redatto e firmato da uno o più professionisti abilitati a norma di legge, va sottoposto a parere preventivo da parte della Commissione Edilizia Comunale, i cui rilievi hanno valore vincolante ai fini della predisposizione degli elaborati di progetto edilizio di cui al successivo art. 22.

#### 20.3 Mancata adesione di tutti i proprietari al progetto di massima d'intervento unitario.

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. accettare un progetto di massima non sottoscritto da tutti i proprietari, consentendo perciò la realizzazione del piano almeno in parte;
2. applicare l'art. 48 della L.R. 52/91.

#### **Art. 20 bis – INTERVENTI DI ATTIVITA' LIBERA**

In aggiunta a quanto previsto nelle tavole grafiche di cui al presente PAC, è possibile realizzare gli interventi di attività libera, come definiti all'art. 16, comma 1, lett. j), soggetti a comunicazione asseverata, 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.

#### **Art. 21 - UNITA' MINIMA D'INTERVENTO – LOTTI**

Le unità minime d'intervento edilizio sono unità operative conseguenti a specifici programmi d'intervento.

Tali unità minime si riferiscono ad una unità immobiliare comprensiva di un edificio – unità edilizia – (esistente o di progetto), o a parte di esso.

Le unità minime d'intervento edilizio, denominate lotti sono indicate:

1. negli elaborati grafici di progetto, nelle planimetrie relative al “piano terra” e al “primo piano e oltre” – in scala 1:200.
2. negli elaborati del “progetto di massima d'intervento unitario” di cui al precedente art. 20.2.

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

#### **Art. 22 - ELABORATI DI PROGETTO PER 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 1:50 di tutti i piani abitabili eseguita all'altezza di mt. 1.50 dal piano del pavimento, con l'indicazione dei vani, di porte e finestre, delle scale, degli impianti fissi eventualmente presenti nei singoli vani, canne fumarie, scarichi, ecc... nonché delle coperture con l'indicazione dei fumaioli 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 1:50 atti ad illustrare completamente le caratteristiche dell'edificio. I prospetti saranno ottenuti con rilevamenti diretti e riferiti a piani verticali, paralleli a ciascuna delle fronti principali dell'edificio.

Sui prospetti dovranno essere indicate le aperture di porte e finestre, le linee di gronda, le falde di copertura, i camini, le 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 1:50 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.