



**indice**

|   |           |
|---|-----------|
| <b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>  | <b>3</b>  |
| ART. 1- OGGETTO, FINALITA' E VALIDITA' DELLE PRESENTI NORME....   | 3         |
| ART. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI.....   | 4         |
| ART. 3 – DEFINIZIONI .....  | 7         |
| <b>TITOLO II - TRASFORMAZIONI FISICHE .....</b>   | <b>13</b> |
| ART. 4 - PRESCRIZIONI GENERALI. GLI INTERVENTI CONSENTITI O<br>PRESCRITTI. IL PROCEDIMENTO DI ACCERTAMENTO E DI<br>DEFINIZIONE DELLO STATO DI ALTERAZIONE DEI MANUFATTI. .... | 13        |
| ART. 5 - PRESCRIZIONI COMUNI ALLE UNITA' EDILIZIE .....   | 18        |
| ART. 6 - PERCORSI PEDONALI.....   | 23        |
| ART.7 – PARCHEGGI INTERRATI.....  | 25        |
| <b>TITOLO III- DESTINAZIONI D'USO.....</b>  | <b>26</b> |
| ART. 8 - PRESCRIZIONI GENERALI.....   | 26        |
| ART. 11 - DESTINAZIONI CONSIDERATE.....   | 27        |
| <b>TITOLO IV- ATTUAZIONE.....</b>   | <b>30</b> |
| ART.12 - AMBITI SOGGETTI A PROGETTI UNITARI .....   | 30        |
| ART. 13 - PROVVEDIMENTI ABILITATIVI.....  | 30        |
| <b>TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE .....</b>   | <b>35</b> |
| <b>TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE .....</b>   | <b>35</b> |
| ART. 14 - ATTRIBUZIONE DELLE UNITA' EDILIZIE AD ALTRA<br>CATEGORIA.....   | 35        |
| ART. 15 - OBBLIGO DI EFFETTUARE INTERVENTI .....  | 35        |

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1- OGGETTO, FINALITA' E VALIDITA' DELLE PRESENTI NORME**

1.1 - Le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano Particolareggiato del centro storico di Sacile, delimitato dalla tavola P02, e prevalgono su ogni altra incompatibile o comunque diversa disposizione del Piano Regolatore o di regolamenti comunali volti a disciplinare, in via generale o speciale, la medesima materia.

1.2 - La disciplina urbanistica del Piano Particolareggiato, quale risulta dalle presenti norme, si propone essenzialmente i seguenti obiettivi (che, in quanto tali, costituiscono anche criterio ermeneutico della disciplina medesima): - tutelare l'identità culturale dell'insediamento storico di Sacile e i connotati impressi, in questa parte di territorio, durante il corso della storia, come condizioni della sua qualità e della sua positiva fruizione; - individuare le modifiche necessarie per assicurare la sua vitalità nelle condizioni attuali, e il suo corretto inserimento nella realtà urbana . A questo fine la disciplina urbanistica riconosce le regole conformative che hanno presieduto alla vicenda storica dell'insediamento, attraverso i segni della loro permanenza nell'organizzazione territoriale, nell'assetto urbano, nell'impianto fondiario, nelle caratteristiche strutturali, distributive e formali dei manufatti edilizi e degli spazi ineditati; prescrive la conservazione di tali caratteristiche, attraverso gli strumenti della manutenzione, del restauro, del ripristino degli elementi fisici, e la congruità con esse degli usi moderni; progetta le trasformazioni degli elementi insediativi aggiunti in epoca recente necessari per assicurare la vivibilità e la funzionalità della città.

1.3 - Le presenti norme hanno carattere prescrittivo e vincolante, ferma restando la possibilità delle correzioni e degli adeguamenti di seguito elencati:

1.3.1 - L'attribuzione, operata nelle tavole P03-P04-P05-P06, delle singole unità edilizie a una delle categorie tipologiche definite nelle schede dell'Appendice 1, può essere variata - sulla scorta di formali e puntuali accertamenti della consistenza fisica e degli effettivi caratteri

connotativi, nonché dell'acquisizione di documenti dotati di adeguata attendibilità e capacità probatoria - secondo la procedura di cui al successivo art. 4.

1.3.2 - Le trasformazioni fisiche e funzionali e la configurazione dell'assetto delle aree di trasformazione individuate nella tavola P12 e soggette - a norma del successivo art. 12 - a preventivo Progetto Unitario, possono - motivatamente e su conforme parere degli Uffici preposti - esser rispettivamente definite e organizzate in termini diversi da quelli previsti nelle medesime tavole .

A questa diversa disciplina si può pervenire soltanto con l'approvazione del Progetto Unitario da parte del Consiglio Comunale ed a condizione che il nuovo assetto non riduca la consistenza delle aree a standard prevista dal Piano Particolareggiato.

1.4 – La validità delle presenti norme, per la parte in cui riguardano immobili (fabbricati e spazi inedificati ) appartenenti al demanio statale, regionale e provinciale, è condizionata alla preventiva intesa con le autorità rispettivamente competenti.

## **Art. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI**

2.1 - Il Piano Particolareggiato, oltre che dalle presenti NTA, è costituito dai seguenti elaborati *illustrativi, ricognitivi o prescrittivi*.

A01, Inquadramento territoriale in scala 1: 5000

A02, Piano Regolatore Generale, Variante 38 in scala 1:10.000

A03, Estratti del Piano Regolatore Generale vigente in scala 1: 2000

A04, Cartografia storica, Catasto Napoleonico (1808)

A05, Ridisegno del Catasto Napoleonico in scala 1:1000

A06, Cartografia storica: Catasto Austriaco (1830)

A07, Ridisegno del Catasto Austriaco in scala 1:1000

A08, Cartografia storica: Catasto Italiano (1940)

A09, Ridisegno del Catasto Italiano in scala 1:1000

A10, Rilievo dello stato attuale in scala 1:1000

A11, Confronto tra i catasti Napoleonico e Austriaco in scala 1:1000

- A12, Confronto tra i catasti Austriaco ed Italiano in scala 1:1000
- A13, Confronto fra il catasto Italiano e lo stato attuale in scala 1:1000
- A14, Il netto storico in scala 1:1000
- A15, Classificazione dei terreni riferiti ai catasti Napoleonico e Austriaco, in scala 1:2000
- A16, Analisi degli spazi aperti, confronti fra i tre catasti storici, in scala 1: 2000
- A17, Analisi degli spazi aperti, confronto fra il catasto italiano e lo stato attuale in scala 1:2000. Netto storico dei percorsi e del fiume
- A18, Destinazione d'uso dei piani terreni, in scala 1:1000
- A19, Destinazione dei piani superiori in scala 1:1000
- A20, Edifici di pregio in scala 1:1000
- A21, Reti tecnologiche, acquedotto e fognatura, in scala 1:1000
- A22, Reti tecnologiche, illuminazione pubblica, in scala 1:100
- A23, Edifici di proprietà del Comune, in scala 1:1000.
- A24, Viabilità e parcheggi, in scala 1:1000
- A25, Pavimentazioni esistenti, in scala 1:2000
- A26, Pavimentazioni esistenti, in scala 1:1000
- A27, Aree verdi, accessibilità e percorribilità, in scala 1:1000
- A28, Aree verdi, analisi delle sponde in scala 1:1000
- A29, Aree verdi, sezioni delle sponde, in scala 1:1000
- A30, Aree verdi, rilievo della vegetazione, in scala 1:1000
- A31, Aree verdi, carta della qualità della vegetazione, in scala 1:1000
- A32, Aree verdi, intervisibilità, in scala 1:1000
- A33, Aree verdi, punti notevoli di visibilità, in scala 1:1000
- P00, Relazione metodologica
- P01, Inquadramento della città di Sacile, in scala 1:10.000
- P02, Punti di variante, in scala 1:1000
- P03, Classificazione tipologica delle unità edilizie, in scala 1.1000
- P04, Classificazione tipologica, quadro 1, in scala 1:500
- P05, Classificazione tipologica, quadro 2, in scala 1:500
- P06, Classificazione tipologica, quadro 3, in scala 1:500

P07, Classi tipologiche, in scala 1:2500

P08, Individuazione degli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico -  
Modalità e tempi di attuazione, in scala 1:2000

P09, Individuazione numerica delle unità edilizie, in scala 1:1000

P10, Viabilità – Standard urbanistici, in scala 1:2000

P11, Percorsi e punti di approdo, in scala 1:2000

P12, Progetti unitari: area PU1 – PU2 – PU3, in scala 1:1000, 1:500.

2.2 – Sono *illustrativi* la relazione metodologica (P00), le tavole P02 (Punti di Variante), P07 (Classi tipologiche), P08 (Individuazione degli interventi di rilevante e preminente interesse pubblico - Modalità e tempi di attuazione), P09 (Individuazione numerica delle unità edilizie) e P10 (Viabilità – Standard urbanistici).

2.3 - Sono *ricognitivi* gli elaborati grafici di analisi, distinti dalla lettera A (da A01 a A33).

2.4 - Sono *prescrittivi*, nei limiti e con le eccezioni indicate dalle presenti norme, i seguenti elaborati:

2.4.1 – la tavola P01, in scala 1:10.000, per la parte in cui suggerisce le dipendenze fra il centro storico e il sistema delle aree fluviali, coi relativi percorsi per via d’acqua e di terra.

2.4.2. - le tavole da P03 a P07, con la delimitazione delle unità edilizie e la loro appartenenza alle categorie tipologiche, da cui dipendono le prescrizioni sulle trasformazioni fisiche e sulle destinazioni d’uso.

2.4.3 – le tavole P 11 e P 12, rispettivamente per la parte in cui individua i percorsi e gli approdi e per la parte in cui individua le aree di trasformazione soggette a progetto unitario.

2.4.4 - le presenti norme di attuazione.

2.4.5- L’ Appendice 1 così costituita:

2.4.5.1- Le schede, ciascuna articolata in tre parti: la *prima*, contenente la definizione e la descrizione degli elementi connotativi delle singole categorie tipologiche; la *seconda* contenente la descrizione delle trasformazioni fisiche compatibili con la conservazione dei suddetti elementi; la *terza* contenente l’elenco delle destinazioni compatibili con la conservazione dei suddetti elementi.

2.4.5.2- I modelli grafici delle suddette categorie tipologiche, in pianta e in alzato.

2.5 - In caso di difformità o di contrasti fra elaborati prescrittivi, i testi delle presenti norme e delle appendici allegate prevalgono sugli elaborati grafici. Gli elaborati prescrittivi in genere prevalgono su tutti gli altri elaborati del Piano Particolareggiato e su tutti gli atti comunali, anche di tipo regolamentare, per le parti in cui questi ultimi siano in contrasto o comunque incompatibili con i primi.

### **Art. 3 – DEFINIZIONI**

3.1 - Le **unità edilizie**, individuate e perimetrare nelle tavole P03, P04, P05 e P06, sono le porzioni di suolo - composte di parti costruite e parti scoperte - connotate da una relativa individualità e omogeneità di caratteri storici, architettonici e ambientali

3.2 - Le **tipologie di intervento**, cui si fa riferimento nelle presenti norme e nelle relative appendici, sono ricavate dalle vigenti disposizioni di legge. In particolare corrispondono alle definizioni degli articoli 61 e 67 della legge regionale 52/1991, che “prevalgono su quelle contenute negli strumenti urbanistici comunali e nei regolamenti edilizi”, a loro volta congruenti con quelle dell’art. 31 della legge nazionale 457/78, che ugualmente “prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi”.

Resta tuttavia da esplicitare l’elenco più ristretto delle definizioni adoperate nel presente Piano Particolareggiato, e da aggiungere ai testi di legge le precisazioni pertinenti alle caratteristiche specifiche del centro storico di Sacile.

### **INTERVENTI CONSENTITI PER TUTTE LE UNITA’ EDILIZIE**

3.2.1 - **Manutenzione ordinaria**. Comprende gli interventi di riparazione e sostituzione delle finiture dei manufatti esistenti, i quali non debbono comunque comportare alterazione delle loro preesistenti caratteristiche, e gli interventi necessari a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

3.2.1.1- Essi comprendono in particolare:

- a) - la pulitura e la ripresa parziale di intonaci esterni, con l'utilizzo dei medesimi materiali, tecnologie e tinte preesistenti;
- b) - la pulitura, riparazione e tinteggiatura di infissi esterni, recinzioni, grondaie, pluviali, manti di copertura, canne fumarie e di aspirazione, pavimentazioni esterne, elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili, senza modificarne le posizioni, dimensioni e forme e con l'utilizzazione dei medesimi materiali, tecnologie e tinte preesistenti.
- c) - la pulitura e il rifacimento parziale di rivestimenti esterni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, tecnologie e tinte preesistenti;
- d) - la pulitura, tinteggiatura e rifacimento di intonaci e rivestimenti interni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, tecnologie e tinte preesistenti se caratteristiche e/o significative;
- e) - la pulitura, tinteggiatura, riparazione e sostituzione di infissi e pavimenti interni, con l'utilizzazione dei medesimi materiali, tecnologie e tinte preesistenti se caratteristiche e/o significative.
- f) - la riparazione, ammodernamento e sostituzione di impianti tecnologici e igienico-sanitari, purché non ne derivi la realizzazione di nuovi locali.

3.2.2 - **Manutenzione straordinaria.** Comprende gli interventi di risanamento, consolidamento, sostituzione di parti anche strutturali, ove fatiscenti e/o collabenti, dei manufatti esistenti, che non comportino modificazioni dei volumi, delle superfici e della destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, nonché quelli volti ad integrare o a realizzare gli impianti tecnologici e igienico-sanitari.

3.2.2.1- Essi comprendono in particolare:

- a) - il risanamento, consolidamento e parziale sostituzione di strutture di fondazione;
- b) - il risanamento, consolidamento e parziale sostituzione di strutture verticali esterne, senza modificazione del numero, posizione, dimensione e forma delle aperture preesistenti, nonché di strutture verticali interne, con eventuale modificazione delle aperture purché non venga variato l'impianto distributivo e organizzativo delle singole unità immobiliari;
- c) - il risanamento, consolidamento, sostituzione parziale o totale di scale, coperture, solai, senza modificarne la posizione e la forma;



- d) - la sostituzione e tinteggiatura di infissi interni, recinzioni, grondaie, pluviali, manti di copertura, canne fumarie e di aspirazione pavimentazioni esterne, elementi architettonici quali inferriate, bancali, cornici, zoccolature, gradini e simili, senza modificarne la posizione e la forma, ma con materiali, tecnologie, tinte diverse dalle precedenti;
- e) - il rifacimento totale di intonaci e rivestimenti esterni, con materiali, tecnologie e tinte diverse dalle preesistenti;
- f) - il risanamento, il consolidamento e la sostituzione parziale o totale di elementi non strutturali di partizione interna, con eventuale modifica delle aperture, purché non venga variato l'impianto distributivo organizzativo delle singole unità immobiliari;
- g) - il rifacimento o installazione di materiali di isolamento, impianti tecnologici e igienico-sanitari, anche con l'utilizzazione di uno o più locali precedentemente adibiti ad altro uso, purché non siano alterate le strutture portanti e i profili altimetrici delle coperture;
- h) - la costruzione di vespai.

#### INTERVENTI CONSENTITI PER GLI EDIFICI ANTICHI (schede da 1 a 6)

3.2.3 - **Restauro.** E' l'intervento d'insieme che si propone con un insieme sistematico di opere, di conservare un manufatto edilizio e di assicurarne la funzionalità, nel rispetto delle caratteristiche strutturali, distributive e formali, per utilizzazioni con esse compatibili. Comprende, oltre alla pulitura, tinteggiatura, riparazione, risanamento, consolidamento, rinnovamento, sostituzione di qualsiasi finitura esistente o elemento costitutivo del manufatto edilizio, anche i ripristini parziali, l'eliminazione delle superfetazioni e l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso. I rifacimenti e le sostituzioni sono limitate agli elementi, o alle parti di elementi, il cui deterioramento comporti necessità di ricostruzione, di norma riproducendone le caratteristiche formali e con l'utilizzazione dei medesimi materiali e tecnologie. I ripristini parziali consistono nel ricostruire gli elementi che componevano l'originario manufatto edilizio, crollate o demolite e non più presenti. Gli inserimenti degli impianti devono comportare la minima compromissione delle murature, escludendo ogni incidenza negativa sugli elementi architettonici significativi.

3.2.4 - **Ripristino.** Gli interventi volti, con un insieme sistematico di opere, a riedificare completamente o quasi completamente un manufatto edilizio preesistente - in alternativa al restauro della sua consistenza esistente che si giudica non attuabile - partendo dalle sue rovine, dal suo sedime riconoscibile e/o dalla documentazione storica della sua conformazione oggi sparita. Secondo la natura delle informazioni sul manufatto edilizio da ripristinare, gli interventi si distinguono nelle seguenti specie:

3.2.4.1 - **Ripristino filologico,** quando è disponibile una documentazione individuale del manufatto, attraverso i resti superstiti e/o i disegni e le descrizioni dell'edificio da ripristinare;

3.2.4.2 - **Ripristino tipologico,** quando si conosce solo il modello tipologico del manufatto, desunto dal sedime, dall'appartenenza a una serie di edifici circostanti, e/o dalle rappresentazioni storiche in pianta e in alzato. In questo caso è possibile edificare un nuovo manufatto, che sia la replica del modello tipologico ripetuto.

3.2.4.3 - **Ripristino volumetrico,** quando manca o è insufficiente la documentazione tanto individuale che tipologica, ma appare possibile e opportuno il ripristino degli spazi aperti circostanti, attraverso l'edificazione di un nuovo manufatto avente lo stesso ingombro volumetrico del precedente .

3.2.5 - **Ristrutturazione con vincolo parziale.** Gli interventi volti, con un insieme sistematico di opere, a trasformare parzialmente un manufatto edilizio, conservando alcune parti specificamente vincolate o comunque significative e sostituendo le altre, per ottenere un manufatto complessivamente diverso e adatto ad altri usi. Nel presente Piano Particolareggiato, e in generale nella disciplina degli insediamenti storici, la “ristrutturazione” come definita nella legge nazionale 457/78 e nella legge regionale 52/91 deve considerarsi ammissibile solo se accompagnata da un “vincolo parziale” implicito e/o esplicito, che salvaguardi in modo adeguato il patrimonio architettonico antico. Gli interventi non possono comportare variazioni del volume preesistente del manufatto edilizio, eccezion fatta per il suo aumento derivante dalla possibilità di elevare - per non più di 30 centimetri - la linea di

gronda; possono però comportare variazioni della superficie utile, della quota di intradosso dei solai, della posizione e forma delle strutture verticali, del numero e posizione dei collegamenti verticali e orizzontali e le altre variazioni indicate nelle schede della Appendice 1. Tali operazioni - quando non abbiano carattere ripristinatorio - connotano distintivamente la ristrutturazione con vincolo parziale rispetto al restauro. Il rifacimento delle strutture perimetrali verticali non può riguardare più di metà delle strutture esistenti; oltre tale limite (da valutare anche con riferimento a interventi posti in essere con successive iniziative, entro un limitato arco di tempo) gli interventi sono considerati di demolizione e ricostruzione dell'intero manufatto.

3.2.6 – Per gli edifici appositamente perimetrati nella tavola P03 e indicati con la dicitura “area di sedime” – non più esistenti, ma di cui esiste un’appropriata documentazione – è prescritto il ripristino secondo la tipologia indicata. L’edificio che, oltre alla perimetrazione sopra detta, è contrassegnato con il simbolo + nella tavola P03 indica la possibilità di ricostruire la Torre dei Mori secondo le regole del ripristino filologico di cui al precedente comma 3.2.4.1.

3.2.6 bis – L’ampliamento volumetrico indicato nelle tavole P03 e P05 dovrà rispettare il limite prescritto nelle tavole stesse e l’altezza dell’edificio esistente dove è consentito l’ampliamento. Detto ampliamento dovrà inoltre garantire la realizzazione del portico di uso pubblico in continuità con i portici esistenti.

#### INTERVENTI CONSENTITI PER GLI EDIFICI MODERNI (schede da 7 a 8)

3.2.7- Sono ammessi tutti gli interventi elencati negli articoli 61 e 67 della legge regionale 52/1991.

3.2.8- Per gli edifici di pregio architettonico complessivo o limitato all’aspetto esterno (tipologie N e Ne) la conservazione di tale “pregio”, che è una nozione moderna diversa dall’

*imprinting* degli edifici antichi, diviene un vincolo parziale che va a limitare in due modi diversi la possibile ristrutturazione.

3.2.9- Per gli edifici classificati come M1 – unità incorporata nella compagine antica – e identificati con asterisco(\*) nelle tav. P03, P04, P05 e P06 è consentita la ristrutturazione con vincolo parziale con un ampliamento massimo pari al 20% del volume esistente e la demolizione e ricostruzione con un ampliamento massimo pari al 20 % del volume esistente; in entrambi i casi la somma del volume esistente e dell'ampliamento (max. 20%) non potrà in nessun caso superare l'indice fondiario di 5mc/mq. Tali possibilità sono ammesse esclusivamente a condizione che l'intervento di ristrutturazione con vincolo parziale con ampliamento e di demolizione e ricostruzione con ampliamento prevedano la realizzazione dei parcheggi per l'intera volumetria da realizzare. L'edificio risultante dall'intervento sopra descritto, ivi comprese le sue parti aggettanti quali cornicioni, gronde, balconi ecc., dovrà comunque rispettare i Limiti di Edificazione riportati nelle tavole P03, P04, P05 e P06.

## **TITOLO II - TRASFORMAZIONI FISICHE**

### **Art. 4 - PRESCRIZIONI GENERALI. GLI INTERVENTI CONSENTITI O PRESCRITTI. IL PROCEDIMENTO DI ACCERTAMENTO E DI DEFINIZIONE DELLO STATO DI ALTERAZIONE DEI MANUFATTI.**

4.1 - In ciascuna unità edilizia, gli interventi indicati nella seconda parte della rispettiva scheda dell'Appendice 1 come consentiti o prescritti (in quanto volti a realizzare trasformazioni fisiche coerenti con i caratteri propri della categoria, e talora necessari a conservare i suoi elementi costitutivi o connotativi) possono essere attuati senza necessità dell'accertamento e della definizione dello stato di alterazione del manufatto sul quale si intende intervenire.

4.2 - Gli interventi invece non indicati - nella scheda sopra ricordata - come consentiti o prescritti, non possono essere assentiti né attuati salvo che essi risultino ammissibili ad esito del procedimento di accertamento e di definizione dello stato di alterazione del manufatto sul quale gli interventi medesimi devono essere realizzati. Detto procedimento può essere avviato su istanza dell'interessato; la domanda deve essere corredata dai documenti di cui al successivo comma; ove la domanda sia incompleta, ovvero i necessari documenti manchino o siano insufficienti o inadeguati, il responsabile del procedimento chiede, quanto prima, il completamento della domanda ovvero la produzione o l'integrazione dei documenti con atto da notificare oppure, se l'interessato non abbia residenza o domicilio nel territorio comunale, da inviare a mezzo di plico raccomandato con avviso di ricevimento. Il procedimento dev'essere concluso con la formale definizione del grado di alterazione del manufatto oggetto del prospettato intervento, entro sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda o degli elementi integrativi eventualmente richiesti; tale definizione è successivamente notificata o spedita all'interessato. Ove il responsabile del procedimento non provveda alla suddetta definizione nel ricordato termine di sessanta giorni, il grado di alterazione prospettato dal richiedente nella domanda s'intende confermato, salva diversa definizione d'ufficio che comunque deve pervenire all'interessato prima che questi dia inizio ai lavori.

4.3 - La domanda di cui al precedente comma deve contenere la chiara identificazione del manufatto sul quale il richiedente intende intervenire, l'indicazione del titolo che abilita il richiedente stesso all'intervento, il grado di alterazione del manufatto (uno dei tre descritti nel successivo comma) secondo la valutazione del richiedente, nonché la specifica e analitica descrizione delle opere che si intendono realizzare. La domanda dev'essere corredata dai seguenti documenti:

4.3.1 - Stralcio del presente Piano Particolareggiato e dell'Appendice 1 per le parti riguardanti l'unità edilizia o la porzione della stessa in ordine alla quale va definito lo stato di alterazione;

4.3.2 - ove si tratti di edifici:

- a) - i rilievi quotati, in scala non inferiore ad 1:50, dei vari piani, comprese le coperture e gli eventuali ambienti interrati, con le indicazioni: - delle superfici, delle altezze e degli usi di tutti i vani; - delle orditure strutturali, dei tipi di pavimentazione e degli altri elementi di finitura rilevabili in pianta, quali gradini, soglie e simili, nonché dei relativi materiali e colori;
- b) - i rilievi quotati, in scala non inferiore ad 1:50, dei fronti esterni ed interni, con l'indicazione delle strutture murarie e degli elementi di finitura quali rivestimenti, davanzali, infissi, ringhiere, e simili, nonché dei relativi materiali e colori; i rilievi dei fronti esterni devono comprendere anche parte dei prospetti degli edifici adiacenti, tracciati a semplice contorno;
- c) - sezioni longitudinali e trasversali quotate, in scala non inferiore ad 1:50, con le indicazioni dell'altezza netta dei piani, della struttura e dello spessore dei solai e delle coperture, delle parti strutturali, degli sporti degli aggetti e dei colmi sopra la linea di gronda, nonché delle tecnologie costruttive e dei materiali; tali sezioni devono essere in numero sufficiente alla completa comprensione dell'edificio interessato;
- d) - rilievi, in scala adeguata all'oggetto, e comunque non inferiore ad 1:20, dei particolari architettonici, costruttivi e decorativi, quali cornici, cornicioni, stemmi, capitelli, elementi in legno od in ferro, e simili, con l'indicazione delle caratteristiche esecutive e di consistenza, nonché dei materiali e colori; tali rilievi possono essere sostituiti da accurata documentazione fotografica, in scala adeguata all'oggetto, ove siano da prevedersi, per gli elementi interessati, solamente opere di pulitura o di tinteggiatura;

#### 4.3.3 - ove si tratti di spazi scoperti:

- a) - il rilievo quotato, in scala non inferiore ad 1:50, con l'indicazione delle essenze vegetali presenti e delle dimensioni degli esemplari delle specie arboree, delle pavimentazioni, degli elementi di delimitazione perimetrali, di divisione interna, di arredo e/o di servizio, dei materiali e dei colori;
- b) - rilievi, in scala adeguata all'oggetto e comunque non inferiore ad 1:20, di ogni elemento qualificante, quali muri, portoni, esedre, fontane, scale, decorazioni, e simili, con l'indicazione delle caratteristiche esecutive e di consistenza, nonché dei materiali e colori; tali rilievi possono essere sostituiti da accurata documentazione fotografica, in scala adeguata all'oggetto, ove siano da prevedersi, per gli elementi interessati, solamente opere di pulitura o di tinteggiatura;

#### 4.3.4 - In ogni caso:

- a) - la documentazione fotografica della situazione esistente dell'unità edilizia interessata, nell'insieme e nei particolari qualificanti, quali gli elementi strutturali, le parti comuni ed interni significativi ove si tratti di edifici, nonché di quella dell'intorno; il punto di vista di ogni fotografia deve essere riportato su apposite piante in scala 1:200, mediante numerazione;
- b) - una relazione illustrativa della situazione esistente dell'unità edilizia interessata, con riferimento agli elaborati di cui alle precedenti lettere, nonché delle sue dinamiche formative ed evolutive, corredata, ove necessario, da:
  - b1 - piante, nonché, ove si tratti di edifici, prospetti e sezioni, in scala non inferiore ad 1:100, con il rilievo a semplice contorno di elementi preesistenti, o di loro tracce, anche individuati attraverso specifici sondaggi;
  - b2 - documentazione storica, ove esistente, comprendente riproduzioni di antichi reperti cartografici, iconografici e d'ogni altro genere.

4.4 - Lo **stato di alterazione**, da accertare con riferimento ai caratteri costruttivi, distributivi e formali propri della categoria di appartenenza dell'unità edilizia (quali risultano descritti nella prima parte della scheda dell'Appendice 1) è definito in uno dei seguenti gradi:

4.4.1 - **integro**, se la situazione dell'unità o della parte di unità interessata dall'intervento corrisponde nella sostanza al modello descritto nella scheda, e gli scostamenti da tale modello sono correggibili mediante le operazioni proprie del *restauro*.

4.4.2 - **trasformato in modo reversibile**, se la situazione dell'unità o della parte di unità corrisponde ancora, per una parte sostanziale dei caratteri costruttivi e distributivi, al modello descritto nella scheda, ma con scostamenti maggiori, riconducibili a una *ristrutturazione con vincolo parziale*, e correggibili soltanto a mezzo di un nuovo intervento complessivo di segno contrario;

4.4.3 - **trasformato in modo irreversibile**, se l'unità o la parte di unità è stata sostanzialmente trasformata da operazioni più radicali (ampliamento, ricostruzione, svuotamento, sostituzione delle strutture portanti, trasformazione complessiva dell'assetto distributivo), lasciando tuttavia sussistere alcuni elementi dell'edificio originario che permettono di riconoscere l'appartenenza al modello indicato nella scheda; cosicché si profila l'alternativa di restringere la tutela agli elementi superstiti e ai rapporti col contesto, oppure di procedere al *ripristino* dell'organismo originario.

4.5 - In relazione al grado di alterazione definito, sono consentiti i seguenti interventi:

4.5.1 - In caso di stato **integro** - oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria - gli interventi indicati nella parte II della scheda della categoria di appartenenza come consentiti o prescritti.

4.5.2 - in caso di stato **trasformato in modo reversibile** - oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria - alternativamente:

a)- gli interventi di *restauro* indicati nella parte II della scheda, combinati con gli interventi di *ripristino* delle situazioni originarie, indicate come da "mantenere" o da "conservare" nella parte II della scheda, in modo da avvicinarsi il più possibile al modello descritto nella parte I della scheda;



b)- altri interventi volti a conservare o a modificare ulteriormente la situazione presente, purché il nuovo assetto non risulti incompatibile, o maggiormente incompatibile col recupero del modello originario.

4.5.3 - in caso di stato **trasformato in modo irreversibile** - oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria - alternativamente:

a)- gli interventi volti a salvaguardare gli elementi antichi superstiti e a conservare o modificare ulteriormente la situazione presente, che comunque non vadano a alterare i rapporti col contesto, ad accrescere il volume, la superficie utile lorda, il numero dei piani, né a modificare l'inviluppo complessivo;

b)- la ricostruzione dell'organismo originario mediante il *ripristino filologico* oppure *tipologico* (quest'ultimo corrispondente alla descrizione della Parte I della scheda).

## **Art. 5 - PRESCRIZIONI COMUNI ALLE UNITA' EDILIZIE**

5.1 - Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie antiche devono in ogni caso assicurare la conservazione o il ripristino degli elementi architettonici esterni, con particolare riguardo:

- a)- alle coperture, essendo prescritta la conservazione e/o il ripristino - salvo i casi in cui un altro tipo di copertura sia riconoscibile come proprio e caratterizzante l'unità edilizia interessata nella situazione originaria o come effetto della sua crescita organica nel tempo - della tradizionale copertura a falde con manto in tegole a canale di cotto (coppi); in particolare non sono ammessi l'uso di tegole alla marsigliese e la realizzazione, anche parziale, di copertura a terrazzo;
- b)- agli infissi, che vanno sostituiti, ove necessario, con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; interventi con tecnologie e materiali diversi possono essere eccezionalmente consentiti previo parere obbligatorio della Soprintendenza ai Beni Culturali e Ambientali;
- c)- agli intonaci, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie, e mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento (intonaci e finiture a base di calce idraulica naturale o grassello di calce);
- d)- alle porte, alle finestre ed alle altre aperture, in pietra, marmo, mattoni od altro materiale caratteristico della tradizione locale, che vanno restaurate o ripristinate utilizzando il medesimo materiale preesistente, ovvero quello degli stessi elementi architettonici presente nella specifica unità edilizia;
- e)- agli elementi decorativi dei prospetti, come griglie e balconi in ferro, rilievi, statue, affreschi e simili, che di norma non possono essere rimossi, alterati o sostituiti, salvo conforme parere della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici.

5.2 - Il rispetto delle prescrizioni di cui al comma precedente può esser richiesto anche nei casi di effettuazione di trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie.

5.3 - E' prescritta in ogni caso la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi superstiti che rivestano un interesse storico, anche se di provenienza incerta o non di-

rettamente legati alla storia dell'edificio, quali finestre ad arco in pietra, cornicioni in pietra, logge, elementi in legno e simili.

5.4 - E' altresì prescritta in ogni caso:

- a) - la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, marmo, mattoni e simili, quali capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, ed altro, con gli stessi materiali;
- b) - la sostituzione di eventuali elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscenti, caratteristiche della tradizione locale, come soffitti esterni e interni, e simili, con lo stesso materiale.
- c) - la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, in epoca preottocentesca, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

5.5 - Nel caso di trasformazioni fisiche consentite o prescritte può esser richiesta:

- a) - la coloritura di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee;
- b) - la rimozione di recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura estranei alla tradizione locale, e la loro sostituzione con materiali idonei.

5.6 - La scelta dei colori da usare nelle coloriture dei prospetti esterni deve essere di norma riferita:

- a) - al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti;
- b) - alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
- c) - alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserita l'unità edilizia interessata, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affaccianti su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità o di corte interna.

5.7 - E' comunque consentito, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme, provvedere al riordino ed alla installazione di:

- a)- canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, nonché alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali delle medesime canne fumarie e comignoli;
- b)- impianti tecnologici di servizio, qualora non compromettano i valori architettonici e le caratteristiche tipologiche dell'unità interessata;
- c)- antenne televisive, di norma per realizzare sistemi centralizzati o comunque posti in copertura; è consentita l'installazione in centro storico di antenne radiobase;
- d)- impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura, di scarico pluviale e simili; la nuova installazione dei predetti impianti deve essere progettata in modo da evitare incavi nei muri portanti o di controvento che riducano la sezione della muratura più del 10%;
- e)- ascensori e montacarichi qualora non compromettano i valori architettonici e le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia interessata, nonché il profilo altimetrico delle coperture; in particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a tetto esistenti e/o caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo;
- f)- servizi interni quali bagni e cucine, se del caso dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.
- g)- tende esterne, purché scorrevoli in un piano verticale parallelo alla facciata dell'edificio.

5.8 - La realizzazione in ogni unità edilizia di sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, e possibilmente con ingombro dimensionalmente inferiore all'elemento edilizio su cui si inseriscono.

5.9 - La realizzazione di nuove aperture, ove e per quanto consentita, deve essere limitata al minimo indispensabile, privilegiando sistemi di aerazione e di illuminazione artificiali.

5.10 - La realizzazione di nuove aperture al piano terra delle unità edilizie, funzionali all'accesso ad ambienti utilizzabili per attività non abitative, ovvero all'esposizione e/o alla commercializzazione di beni, deve uniformarsi ai seguenti criteri:

- a) - dimensioni delle bucatore rapportate all'entità della superficie del fronte e delle aperture preesistenti;
- b) - gerarchie dei valori nel contesto generale dei fronti dell'elemento di viabilità interessato;
- c) - salvaguardia degli impianti compositivi relativi al fronte interessato.

5.11 - La realizzazione di nuove aperture su spazi interni alle unità edilizie non è tenuta al rispetto delle prescrizioni relative alle superfici minime, qualora sia richiesto il prevalere del loro adeguamento alle caratteristiche dimensionali tradizionali, e comunque alla logica distributiva delle aperture caratteristica dell'unità edilizia interessata.

5.12 - In tutte le unità edilizie sono consentiti gli interventi volti ad adattare i sottotetti al fine di renderli utilizzabili, anche come unità funzionali autonome, per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani inferiori, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- a) - sia garantito l'integrale rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle trasformazioni fisiche consentibili e/o prescritte, di cui al presente Titolo, ed in particolare che gli interventi non comportino alterazioni dell'andamento originario della copertura; sono pertanto ammesse solamente le aperture e le prese di luce e d'aria non alteranti i profili altimetrici, ivi compresi gli abbaini a piano di falda, di dimensioni non superiori a 1,5 metri quadri ognuno, e che non riguardino più del 5% della superficie della falda interessata; la realizzazione di abbaini elevati al di sopra dei profili altimetrici delle coperture è ammessa soltanto ove espressamente prevista nelle indicazioni contenute nelle schede dell'Appendice 1, e nei termini ivi indicati;
- b) - sia assicurata, in presenza di coperture, e/o di strutture portanti delle stesse, alterate e/o collabenti, il loro ripristino con materiali identici o comunque tecnicamente equivalenti a quelli originari;
- c) - ove si intenda attivare un'utilizzazione abitativa del sottotetto, o comunque comportante la presenza continuativa di persone, l'altezza media dei suoi locali sia pari almeno a m 2,20;

l'altezza media di ogni locale sottotetto è calcolata escludendo dal computo le sue parti aventi altezza netta inferiore a m 1,50.

5.13 - In tutte le unità edilizie è consentita, negli ambienti interni aventi altezza netta non inferiore a m 4,5 e privi di elementi di pregio artistico alle pareti (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, tappezzerie, specchi, e simili), la realizzazione di soppalchi, alle seguenti condizioni:

- a) - l'intervento differenzi la nuova struttura dall'ambiente in cui si inserisce, per forma e materiali, assimilandola ad un elemento d'architettura d' interni, od arredo fisso;
- b) - l'altezza netta del vano sottostante sia di almeno m 2,10;
- c)- la dimensione del soppalco sia non superiore ai 2/3 della superficie dell'ambiente in cui si inserisce;
- d) - la posizione del soppalco non sia tale da resecare le aperture di finestre esterne o di porte interne;
- e) - le scale interne di raccordo con il soppalco abbiano rampe di larghezza non inferiore a m 0,75 salvo che nel recupero di scale esistenti;
- f) - non sia collocato al di sotto del soppalco l'angolo di cottura dei cibi, od altro apparato produttore di punti di fuoco, ove il soppalco stesso sia ligneo, o non sia, ove ligneo, adeguatamente protetto con trattamento ignifugo, e non presenti una doppia illuminazione-aerazione ovvero una altezza pari o maggiore a m 2,40.

5. 14 - E' consentita la chiusura di logge alle seguenti condizioni:

- a)- venga salvaguardata la lettura integrale delle caratteristiche tipologiche e costruttive;
- b)- le finestre, poste all'interno della loggia ed arretrate rispetto agli elementi costitutivi della stessa (colonne, muretto, trabeazione, etc.) consentano la lettura fisica e spaziale della stessa;
- c)- non si preveda l'installazione di serramenti totalmente o parzialmente ciechi.

5.15 – La realizzazione di autorimesse private negli edifici di tipologia antica è consentita solo laddove lo consenta il complesso delle *Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche* contenute nelle schede dell' Appendice 1 alle presenti norme.

5.16 – La pavimentazione delle parti scoperte delle unità edilizie esistenti alla data di adozione delle presenti norme, è consentita nella misura massima del 15% della superficie complessiva.

## **Art. 6 - PERCORSI PEDONALI**

6.1 - Le caratteristiche dimensionali e formali della rete viaria sono stabilite dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti. Nel centro storico verrà data la priorità ai movimenti pedonali, anche con appositi percorsi ad essi riservati.

6.2- La conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali degli elementi unitariamente identificabili dei percorsi pedonali va perseguita anche attraverso la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto:

- incongruo rispetto all'assetto presente, ovvero all'assetto che sia espressamente previsto e che si intenda ricostituire;
- che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'elemento interessato.

6.3 - Dei ponti esistenti in epoca preottocentesca od ottocentesca è prescritto, per quanto possibile, il ripristino della posizione e delle dimensioni, utilizzando materiali tradizionali coerenti con il contesto con cui devono rapportarsi, con le tecnologie usate nella tradizione locale.

6.4 - La realizzazione di sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti e disabili deve avvenire mediante elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali.

6.5 - Gli elementi di arredo, quali panchine, contenitori per rifiuti, e simili, devono essere, preferibilmente, amovibili, e realizzati in ferro od in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente. Gli elementi di servizio, pubblico o privato, quali chioschi per informazioni, banchi o chioschi per la vendita di beni e/o la somministrazione di cibi e

bevande, e simili, devono essere in ogni caso amovibili, se non mobili, e realizzate secondo forme tradizionali, od in forme che reinterpretino quelle tradizionali, nonché con materiali tradizionali per quanto possibile e comunque nei rivestimenti esterni.

6.6 – Gli interventi di manutenzione del corso d’acqua dovranno essere effettuati ove strettamente necessario, evitando in particolare di rettificare le sponde, mantenendone viceversa il più possibile l’andamento esistente e preservando la vegetazione d’alto fusto e, almeno in parte, anche quella arbustiva, compatibilmente con le esigenze idrauliche.

6.7 – I nuovi ponti dovranno essere realizzati adottando forme e materiali costruttivi tali da ottenere manufatti connotati da leggerezza propria, sì da consentire al massimo la percezione dell’alveo e delle sponde.

6.8 – I nuovi punti di approdo non dovranno essere realizzati per “erosione” delle sponde, né dotati di copertura; inoltre pontili, attracchi, zattere, terrazzamenti, etc. dovranno essere realizzati senza alterare le rive.

6.9 – Le nuove recinzioni dovranno essere poste ad opportuna distanza dal ciglio superiore della sponda al fine di preservarne la conformazione e dovranno essere realizzate esclusivamente con siepi costituite da piante autoctone oppure in legno e/o rete metallica sorretta da paletti aventi fondazioni totalmente interrato, anche in abbinamento alle siepi.

Può altresì essere ammessa la periodica installazione di panchine, sedie e tavoli per la somministrazione di cibi e bevande - in ogni caso direttamente sulla pavimentazione esistente ed essendo esclusa la messa in opera di qualsiasi elemento di delimitazione dei siti interessati - nonché l’installazione temporanea di sedie, panche, palchi, e simili, per spettacoli e manifestazioni collettive. La copertura può essere ammessa esclusivamente con tende avvolgibili in tela, od ombrelloni in tela, od altri teli riponibili, su supporti in legno od in metallo. Quanto finora prescritto o ammesso dal presente comma è comunque effettuato esclusivamente a norma di regolamenti o di altri atti amministrativi delle pubbliche autorità competenti, i quali disciplinino puntualmente le posizioni o i siti di possibile installazione



degli elementi di cui al presente comma, in termini tali da escludere ogni riduzione della mobilità pedonale, nonché le forme, le dimensioni ed i materiali costruttivi dei predetti elementi.

#### **Art.7 – PARCHEGGI**

Nei casi di ristrutturazione con vincolo parziale con ampliamento, demolizione e ricostruzione con ampliamento, di cambio di destinazione d'uso (tra quelle descritte al successivo articolo 8) e di aumento delle unità immobiliari abitative è richiesto il reperimento dei necessari parcheggi, sia privati che pubblici (questi solo per le destinazioni non residenziali) nella misura appresso stabilita: 1 mq di parcheggio privato ogni 10 mc dell'edificio oggetto dell'intervento e 40 mq di parcheggio pubblico ogni 100 mq di superficie con destinazione diversa da quella residenziale. E' ammessa la monetizzazione nei casi in cui non sia possibile il reperimento nell'area di intervento. La pertinenzialità o la cessione all'uso pubblico dovrà risultare da apposito atto notarile, trascritto alla conservatoria dei registri immobiliari.

E' consentita la realizzazione di parcheggi interrati nelle aree espressamente individuate dalla tavola P08 e nelle aree di pertinenza delle unità edilizie moderne.

I parcheggi privati interrati costituiscono pertinenza inscindibile della unità immobiliare alla quale sono attribuiti; tale vincolo deve risultare da atto notarile trascritto nei registri immobiliari.

Non è consentita la realizzazione di rampe esterne per la formazione di accessi ai parcheggi interrati.

## **TITOLO III- DESTINAZIONI D'USO**

### **Art. 8 - PRESCRIZIONI GENERALI**

10.1 - Nelle unità edilizie sono prescritte solo le destinazioni d'uso compatibili con la loro struttura fisica, quali risultano individuate nella Parte III della scheda della categoria di appartenenza, contenuta nell'Appendice 1.

10.2 - Le destinazioni d'uso in essere alla data di adozione del presente piano particolareggiato, possono essere variate esclusivamente in una destinazione d'uso prescritta per la specifica categoria di appartenenza. Ove la destinazione d'uso in essere alla suddetta data non sia tra quelle prescritte, nessun intervento, eccedente la manutenzione ordinaria e straordinaria, può esser realizzato se non è volto ad attivare una destinazione d'uso prescritta.

10.3 - Le destinazioni d'uso diverse da quelle consentite o prescritte debbono considerarsi incompatibili con la conformazione morfologica del manufatto edilizio ovvero con l'equilibrio dell'assetto ambientale, e pertanto sono vietate.

10.4 - Non è considerata utilizzazione difforme dalla destinazione l'utilizzazione parziale delle singole unità immobiliari, destinate ad abitazioni, per artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone o le abitazioni, per artigianato di servizio, per uffici direzionali, qualora tale utilizzazione riguardi non più del 25 % della superficie utile dell'unità immobiliare interessata.

## **Art. 11 - DESTINAZIONI CONSIDERATE**

11.1 - Ai fini dell'applicazione delle prescrizioni del presente strumento di pianificazione sono considerate, e definite nei seguenti termini, le seguenti utilizzazioni d'uso:

1. **abitazioni** (comprese le loro pertinenze: cantine, soffitte, scale, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, e simili);

2. **abitazioni collettive**: si intendono le abitazioni volte principalmente a dare alloggio e a consentire lo svolgimento di peculiari attività, a determinate comunità o gruppi, e pertanto caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni di soggiorno e di ritrovo, nonché di servizi funzionali e connessi; si articolano in:

2.1. **conventi**;

2.2. **collegi**;

2.3. **case dello studente**;

2.4. **centri di assistenza per anziani**;

3. **artigianato**: s'intendono gli spazi funzionali allo svolgimento di tale attività, comprensive delle attività di produzione in senso stretto (progettazione, lavorazione, gestione della produzione, movimentazione e magazzinaggio), e delle connesse attività di organizzazione e gestione dei fattori produttivi e del prodotto (amministrative, commerciali, di gestione del personale e dei materiali e simili), e di formazione delle conoscenze e dell'informazione (ricerca e sviluppo, studi di mercato, marketing, pubblicità, e simili), nonché delle funzioni volte a soddisfare esigenze degli addetti (servizi igienico-sanitari e di assistenza e simili); sono comprese inoltre le attività di servizio alle persone

4. **esercizi commerciali al minuto**;

5. **pubblici esercizi** di vendita e consumo di alimenti e bevande;

6. **attrezzature ricettive**, volte a rispondere alla domanda di soggiorno temporaneo in strutture a gestione unitaria ed a rotazione d'uso, includenti sia le parti adibite ad uso riservato

(stanze con o senza servizi, miniappartamenti e simili) sia le parti ad uso comune, di soggiorno e di ritrovo, o di servizio (ristoranti e bar, sale di lettura o di riunione, cucine, lavanderie e simili);

7. **uffici direzionali**, comprensivi delle funzioni di rappresentanza, di direzione, di amministrazione, pubbliche o private, che abbiano autonomia insediativa; sono incluse le funzioni di supporto e di servizio, quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti e le attività di diretta erogazione di servizi rivolti al pubblico;

8. **istruzione**, pubbliche e private, comprensive di ogni attrezzatura complementare, di servizio e di supporto;

9. **attrezzature culturali**, pubbliche e private, comprensive di ogni attività complementare, di servizio e di supporto; si articolano in:

9.1. **musei**, intesi come luoghi di raccolta ed esposizione permanente di beni culturali, nonché di svolgimento di ogni connessa attività di ricerca, manutenzione e divulgazione;

9.2. **sedi espositive**, intese come luoghi di effettuazione di mostre od esposizioni, di norma temporanee e/o periodiche, non finalizzate alla vendita diretta o promozionale degli oggetti esposti;

9.3. **biblioteche**, intese come strutture per la conservazione e la consultazione di libri e simili, aventi autonomia insediativa e funzionale;

9.4. **centri congressuali** polivalenti;

10. **attrezzature associative**, intese come le sedi di associazioni e/o organizzazioni politiche, economiche, sociali, culturali, ricreative, assistenziali, religiose, aventi autonomia insediativa e funzionale;

11. **attrezzature ricreative**, pubbliche e private, comprensive, oltre che degli spazi direttamente funzionali all'effettuazione delle specifiche attività e/o destinati agli utenti ed agli spettatori, delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto;

12. **attrezzature religiose**, intese come i luoghi di esercizio dei culti, comprensivi delle funzioni direttamente complementari, di servizio e di supporto;

13. **percorsi pedonali**;

14. **percorsi carrabili**, comprendenti:

14.1. **strade carrabili**;

14.2. **spazi di sosta e parcheggio**, comprese le attrezzature di servizio e di supporto;

14.3. **autorimesse**, mono o multipiano, comprensive degli spazi di manovra ed accessori quali rampe, corsie e simili, nonché delle attrezzature complementari, di servizio e di supporto.

Per le utilizzazioni non considerate nel precedente comma si procede per analogia, assimilando l'utilizzazione proposta a quella, tra le precedenti, che presenta il massimo di similitudine quanto a tipo di attività, modalità d'uso degli spazi, ed effetti indotti sul territorio, sulla domanda di servizi, sulle infrastrutture e sulla circolazione.

## **TITOLO IV- ATTUAZIONE**

### **Art.12 - AMBITI SOGGETTI A PROGETTI UNITARI**

12.1 - La tavola P12 individua gli ambiti territoriali, nei quali gli interventi sono soggetti alla preventiva approvazione di un progetto unitario.

12.2 - I progetti di cui al precedente comma devono uniformarsi alle previsioni e alle direttive contenute nei sopra elencati elaborati. I progetti possono discostarsi da esse ed essere rispettivamente definiti e organizzati in termini diversi da quelli previsti negli elaborati di cui alla tavola P12, in conformità a quanto prescritto al precedente art. 1.3.2.

12.3 – Il ponte previsto nel PU2 , in sede di progetto, dovrà essere traslato il più possibile verso Nord, al fine di allontanarlo dal punto di confluenza dei rami del corso d'acqua, consentendone la visuale e salvaguardando anche le piante esistenti, che qualificano gli scorci verso il centro.

### **Art. 13 - PROVVEDIMENTI ABILITATIVI**

13.1 - Gli interventi subordinati a provvedimento abilitativo devono essere corredati dai seguenti elaborati:

13.1.1 – gli elaborati relativi allo stato di fatto, che è prescritto compongano i progetti delle trasformazioni, sono i seguenti:

a) - lo stralcio degli elaborati del presente strumento di pianificazione;

b) - ove si tratti di edifici:

b1- i rilievi quotati, in scala non inferiore ad 1:50, dei vari piani, comprese le coperture e gli eventuali ambienti interrati, con le indicazioni: - delle superfici, delle altezze e degli usi di

tutti i vani; - delle orditure strutturali, dei tipi di pavimentazione e degli altri elementi di finitura rilevabili in pianta, quali gradini, soglie e simili, nonché dei relativi materiali e colori;

b2- i rilievi quotati, in scala non inferiore ad 1:50, dei fronti esterni ed interni, con l'indicazione delle strutture murarie e degli elementi di finitura quali rivestimenti, davanzali, infissi, ringhiere, e simili, nonché dei relativi materiali e colori; i rilievi dei fronti esterni devono comprendere anche parte dei prospetti degli edifici adiacenti, tracciati a semplice contorno;

b3- sezioni longitudinali e trasversali quotate, in scala non inferiore ad 1:50, con le indicazioni dell'altezza netta dei piani, della struttura e dello spessore dei solai e delle coperture, delle parti strutturali, degli sporti degli aggetti e dei colmi sopra la linea di gronda, nonché delle tecnologie costruttive e dei materiali; tali sezioni devono essere in numero sufficiente alla completa comprensione dell'edificio interessato;

b4- rilievi, in scala adeguata all'oggetto, e comunque non inferiore ad 1:20, dei particolari architettonici, costruttivi e decorativi, quali cornici, cornicioni, stemmi, capitelli, elementi in legno od in ferro, e simili, con l'indicazione delle caratteristiche esecutive e di consistenza, nonché dei materiali e colori; tali rilievi possono essere sostituiti da accurata documentazione fotografica, in scala adeguata all'oggetto, ove siano da prevedersi, per gli elementi interessati, solamente opere di pulitura o di tinteggiatura;

c) - ove si tratti di spazi scoperti:

c1- il rilievo quotato, in scala non inferiore ad 1:100, con l'indicazione delle essenze vegetali presenti e delle dimensioni degli esemplari delle specie arboree, delle pavimentazioni, degli elementi di delimitazione perimetrali, di divisione interna, di arredo e/o di servizio, dei materiali e dei colori;

c2- rilievi, in scala adeguata all'oggetto e comunque non inferiore ad 1:20, di ogni elemento qualificante, quali muri, portoni, esedre, fontane, scale, decorazioni, e simili, con l'indicazione delle caratteristiche esecutive e di consistenza, nonché dei materiali e colori; tali rilievi possono essere sostituiti da accurata documentazione fotografica, in scala adeguata all'oggetto, ove siano da prevedersi, per gli elementi interessati, solamente opere di pulitura o di tinteggiatura;

d) - in ogni caso:

d1)- la documentazione fotografica della situazione esistente dell'unità di spazio interessata, nell'insieme e nei particolari qualificanti, quali gli elementi strutturali, le parti comuni ed interni significativi ove si tratti di edifici, nonché di quella dell'intorno; il punto di vista di ogni fotografia deve essere riportato su apposite piante in scala 1:200, mediante numerazione;

d2)- una relazione illustrativa della situazione esistente dell'unità di spazio interessata, con riferimento agli elaborati di cui alle precedenti lettere, nonché delle sue dinamiche formative ed evolutive, corredata, ove necessario, da disegni e documenti storici ritenuti utili a spiegare la consistenza e l'origine del manufatto.

13.1.2 - Gli elaborati progettuali, che è prescritto comporgano i progetti delle trasformazioni, sono i seguenti:

a) - una relazione illustrativa, contenente l'indicazione dettagliata delle trasformazioni fisiche che si propone di eseguire, con specificazione delle tecnologie e delle modalità operative, nonché l'indicazione delle trasformazioni funzionali eventualmente previste;

b) - ove si tratti di edifici:

b1) - planimetrie, in scala non inferiore ad 1:50, con la specificazione:

- degli usi previsti ai vari piani;
- delle sistemazioni interne, con particolare riferimento all'impianto distributivo, ai collegamenti, alle murature;
- del trattamento delle superfici e degli elementi di finitura;
- dei dati metrici di progetto e dei materiali di cui si propone l'utilizzazione;

b2) - prospetti e sezioni, in scala non inferiore ad 1:50, con la specificazione:

- delle opere relative alle strutture murarie;
- delle rifiniture murarie, degli intonaci, dei colori, degli infissi;
- delle coperture;
- dei dati metrici di progetto e dei materiali di cui si propone l'utilizzazione;



b3) - particolari esecutivi, in scala adeguata all'oggetto e comunque non inferiore ad 1:20, delle parti direttamente interessate dalle opere proposte, con particolare riferimento a quelle di consolidamento, ripristino, sostituzione di elementi strutturali, nonché a quelle relative a particolari architettonici costruttivi, decorativi; tali particolari esecutivi devono recare ogni specificazione circa i dati metrici, i materiali, i colori;

c) - ove si tratti di spazi scoperti:

c1) - planimetrie, in scala non inferiore ad 1:100, con la specificazione:

- della sistemazione del verde, con l'indicazione delle essenze vegetali di cui si propone l'utilizzazione e della posizione degli esemplari delle specie arboree;

- dei tipi di pavimentazione e dei relativi materiali e colori;

- degli elementi di delimitazione perimetrali, di divisione interna, di arredo e/o di servizio, e dei relativi materiali e colori;

c2) - particolari esecutivi, in scala adeguata all'oggetto e comunque non inferiore ad 1:20, delle parti direttamente interessate dalle opere proposte, con particolare riferimento a quelle riguardanti elementi qualificanti lo spazio scoperto considerato; tali particolari esecutivi devono recare ogni specificazione circa i dati metrici, i materiali, i colori.

13.2 - Ove si tratti di trasformazioni meramente funzionali, non connesse a trasformazioni fisiche, il progetto è composto da :

a )- gli elaborati di cui alla lettera a), nonché alla lettera b1) in scala 1:100, del precedente punto 13.1.1;

b) - planimetrie, in scala non inferiore ad 1:100, con la specificazione degli usi di progetto, ai vari piani.

13.3 – Ove si tratti di trasformazioni di una parte soltanto di unità edilizia, si richiede, oltre al progetto delle opere da eseguire, un progetto preliminare esteso all'intera unità riguardante le parti comuni, le caratteristiche tipologiche, i servizi e gli impianti tecnologici, le opere di consolidamento e gli spazi aperti dell'intera unità, con la funzione di inquadrare il progetto delle opere da eseguire e di dimostrare la loro congruità con la sistemazione dell'intera unità. Questo progetto preliminare può non essere sottoscritto da tutti proprietari dell'unità.

Nel caso in cui l'unità comprenda diversi edifici, di tipologia uniforme o diversa, il progetto preliminare non occorrerà che entri in merito degli edifici non interessati dalle trasformazioni, ma curerà invece le ripercussioni sull'organizzazione degli spazi aperti comuni.

## **TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE**

### **Art. 14 - ATTRIBUZIONE DELLE UNITA' EDILIZIE AD ALTRA CATEGORIA**

14.1 - Le attribuzioni delle unità edilizie alle categorie elencate nell'Appendice 1 valgono finché da studi più puntuali e documentati e valutazioni più ravvicinate non si prevenga a diverse attribuzioni.

14.2 - La nuova attribuzione deve esser basata su un rilievo completo dell'unità edilizia, con gli stessi elaborati prescritti nel precedente art. 13, e da una relazione storica, accompagnata da documenti scritti e figurati idonei a accertare gli stati precedenti dell'edificio; deve essere assentita dal parere motivato conforme dell'Ufficio comunale preposto; è resa definitiva da una deliberazione del Consiglio Comunale, avendo presenti le finalità esposte nell'art. 1.

### **Art. 15 - OBBLIGO DI EFFETTUARE INTERVENTI**

15.1 - In base a indagini e valutazioni sul degrado del tessuto edilizio in particolari edifici, il Sindaco può dichiarare di rilevante e preminente interesse pubblico:

15.1.1 - Gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle parti esterne delle unità edilizie, rientranti tra le trasformazioni fisiche consentibili o prescritte, e necessari a conservare e/o ripristinare condizioni coerenti con il decoro della città;

15.1.2 - Gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle unità edilizie antiche e di pregio architettonico complessivo o limitato all'aspetto esterno, di cui ai precedenti articoli rientranti tra le trasformazioni fisiche consentibili o prescritte, necessari ad evitare il deterioramento, ovvero a garantire la conservazione, degli aspetti e/o degli elementi da conservare, restaurare o ripristinare.

16.2 - Nei casi predetti, il Sindaco ingiunge ai proprietari degli immobili interessati di effettuare gli interventi necessari, mediante ordinanze, con le quali stabilisce i termini entro i quali devono essere presentate le richieste dei relativi provvedimenti abilitativi, ove previsti, e/o i termini entro i quali gli interventi devono essere iniziati e completati. A seguito dell'inutile decorrenza dei termini stabiliti il Comune può procedere ai sensi e per gli effetti del secondo comma dell'articolo 838 del Codice Civile, ovvero di altre pertinenti disposizioni di legge.