

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE PER IL CENTRO STORICO

indice

CAPO I	3
DISPOSIZIONI GENERALI	3
Art. 1 - Ambito di applicazione delle norme	3
Art. 2 - Delimitazione ed articolazione	3
Art. 3 - Finalità e contenuti	3
Art. 4 - Elaborati costitutivi	3
Art. 5 - Indicazioni generali	5
Art. 5.1 - Poteri di deroga	5
Art. 5.2 - Fronti stradali e studi prospettici	6
PERIMETRAZIONE ZONA OMOGENEA «A» ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.	
CAPO II	7
RIFERIMENTI URBANISTICO-EDILIZI	7
Art. 6 - Riferimenti Urbanistico-Edilizi definizioni operative	7
CAPO III	8
ATTUAZIONE DELLE NORME TECNICHE	8
Art. 7 - Modalità di attuazione	8
Art. 8 - Concessione edilizia diretta	8
Art. 9 - Concessione edilizia diretta, convenzionata	8
Art. 10 - Programmi integrati e Accordo di programma	9
Art. 11 - Piani di Recupero e Piani Particolareggiati	9
Art. 12 - Concessione all'interno dei Piani di Recupero e Piani Particolareggiati	9
Art. 13 - Aree progetto	9
area progetto 1.	10
area progetto 2.	10
area progetto 3.	10
area progetto 4.	10
area progetto 5.	10
area progetto 6.	10
aree 7 con previsioni di nuova aggregazione edilizia	11
area 7A.	11
area 7B. (via S. Filippi)	11
area 7C. (tra via Varliero e via Duca d'Aosta)	11
area 7D. (piazza Kennedy)	11
area 7E. (area piazza del Duomo)	12
area 7g. (zona fra Via del Santuario e Via S. Giuseppe)	12
Art. 14 - Categorie di intervento	13
GRADO 1	13
restauro filologico	
GRADO 2	13
restauro conservativo	
GRADO 3	14
restauro propositivo	
GRADO 4	14
rinnovamento parziale di tipo A	
GRADO 5	14
rinnovamento parziale di tipo B	
GRADO 6	14
ristrutturazione	
GRADO 7	15
demolizione e ricostruzione	
GRADO 8	15
tutti gli interventi	
MANUTENZIONE ORDINARIA	15
MANUTENZIONE STRAORDINARIA	15
CAPO IV	16
PRESCRIZIONI E SPECIFICHE	

PER INTERVENTI IN CENTRO STORICO	16
Art. 15 - Prescrizioni e specifiche per interventi in Centro Storico, con esclusione dei gradi intervento 1,2, 3	16
a) Adeguamenti interni alle Unità Edilizie	16
b) Soppalchi e tramezzature	16
c) Scantinati	16
d) Sottotetti	16
e) Autorimesse	16
f) Muri di recinzione da conservare o ripristinare	17
g) Recinzioni	17
Art. 16 - Norme riguardanti crolli e danni ai fabbricati	17
 CAPO V	18
DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO	18
Art. 17 - Definizioni degli usi urbani	18
Art. 18 - Suddivisioni delle destinazioni d'uso nei piani	18
Art. 19 - Cambio della destinazione d'uso	18
Art. 20 - Edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le previsioni della presente normativa.	19
 CAPO VI	19
AREE LIBERE	19
Art. 21 - Aree libere inedificabili	19
Art. 22- Corti interne	19
Art. 23 - Spazi di uso pubblico	19
Art. 23.1 - Aree per parcheggi pubblici	19
CAPO VII	20
 REQUISITI ARCHITETTONICI	20
GENERALITÀ	20
a) Strutture portanti verticali	20
b) Strutture portanti orizzontali	20
c) Strutture di copertura	20
d) Manti di copertura, antenne e paraboliche	20
e) Collegamenti verticali	21
f) Ascensori e montacarichi	21
g) Archi e volte	21
h) Aperture	21
i) Cornicioni, gronde, pluviali	21
l) Paramenti esterni ed intonaci	21
m) Materiali, elementi architettonici e colori	22
n) Infissi e serramenti	22
o) Elementi di pregio	22
p) Elementi in pietra da taglio	22
q) Pavimentazioni e arredi urbani di pertinenza delle Unità Edilizie	22
 CAPO VIII	23
PRESCRIZIONI DI ARREDO URBANO	23
Art. 27 - Prescrizioni di arredo urbano	23
5. POSIZIONAMENTO DEI SEGNI CITTADINI	23
6. SEGNALI DI INFORMAZIONE E ORIENTAMENTO	24
7. PUBBLICITÀ	24
7.1 affissioni	24
7.2 insegne	24
7.3 targhe	25
7.4 vetrine	25
7.5 tende	25

ALLEGATI

ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

Le presenti norme hanno validità all'interno dell'ambito territoriale definito come zona «A», corrispondente al Centro Storico di Lendinara: per Centro Storico si intende il territorio comunale avente particolare valore storico-ambientale-artistico e considerato, per omogeneità dei suoi valori architettonici e urbanistici, un unico organismo urbano. La sua perimetrazione è definita come nuovo perimetro nella Tavola 08.1.P.

La presente normativa ha validità e resta in vigore a tempo indeterminato; è applicata ai sensi delle norme vigenti.

Salvaguardia: l'adozione in Consiglio Comunale delle presenti Norme tecniche di attuazione, è condizione di salvaguardia degli interventi in Centro Storico sino all'approvazione della Regione Veneto.

ART. 2 - DELIMITAZIONE ED ARTICOLAZIONE

L'area interessata dalla presente Variante è quella compresa all'interno del perimetro individuato dalle Tavole di Progetto; tale zona non coincide sempre con la perimetrazione della zona omogenea «A» del Centro Storico di Lendinara così come individuata nel PRG vigente e come definita nell'Atlante dei Centri Storici della Provincia di Rovigo, di cui alla Legge 1 giugno 1977, n° 285 e L.R. 31 maggio 1980, n° 80, art. 3. In questo senso il nuovo perimetro di progetto costituisce variante all'ambito definito nell'Atlante dei Centri Storici, citato.

Ai sensi della applicazione di quanto previsto dalla L R 37 /1999 l'ambito di Centro Storico è assimilato ad un'unica area omogenea in riferimento al reperimento delle aree per parcheggi. In quanto tale si provvederà al reperimento di area per parcheggio oppure alla sua monetizzazione in funzione della superficie commerciale ricavata.

ART. 3 - FINALITÀ E CONTENUTI

Per l'intero ambito di Centro Storico, le Norme Tecniche di Attuazione, di seguito riportate, costituiscono parte integrante del PRG.

Le NTA normano il recupero del tessuto urbanistico e delle tipologie edilizie, perseguendo l'obiettivo del mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti o compatibili, in particolare quelle residenziali, artigianali e commerciali, nonché del recupero di quelle residenziali.

ART. 4 - ELABORATI COSTITUTIVI

La variante è costituita dai seguenti elaborati:

(analisi)

TAV. 01.1 A	PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO SCALA 1/1000 <i>Ambito d'indagine</i> <i>Perimetro C.S. da PRG vigente</i>
TAV. 01.2 A	PERIMETRAZIONE DEL CENTRO STORICO SCALA 1/1000 <i>Ambito d'indagine</i> <i>Perimetro C.S. da Atlante Regionale</i>
TAV. 02.1 A	EVOLUZIONE DEL CONTESTO EDIFICATO DEL CENTRO STORICO SCALA varie <i>Catasti storici dal XVIII sec. al 1782</i>
TAV. 02.2 A	EVOLUZIONE DEL CONTESTO EDIFICATO DEL CENTRO STORICO SCALA varie

TAV. 02.3 A	<i>Catasti storici dal 1861° sec. al 1927</i> EVOLUZIONE DEL CONTESTO EDIFICATO DEL CENTRO STORICO SCALA 1/2000 <i>Catasto attuale</i>
TAV. 02.4 A	EVOLUZIONE DEL CONTESTO EDIFICATO DEL CENTRO STORICO SCALA 1/1000 <i>Fasi di sviluppo urbanistico del Centro Storico</i>
TAV. 03.1 A	VALENZE ARCHITETTONICHE SCALA 1/1000 <i>Analisi</i>
TAV. 03.2 A	VALENZE ARCHITETTONICHE SCALA 1/1000 <i>Abaco</i>
TAV. 04.1 A	QUALITÀ URBANA SCALA 1/1000 <i>Analisi</i>
TAV. 04.2 A	QUALITÀ URBANA SCALA 1/1000 <i>Abaco</i>
TAV. 05.1 A	RETI TECNOLOGICHE SCALA 1/1000 <i>Analisi</i>
TAV. 06.1 A	DESTINAZIONE D'USO DEI PIANI TERRA SCALA 1/1000
TAV. 06.2 A	PATRIMONIO EDILIZIO SCALA 1/1000 <i>Perimetro del Centro Storico</i> <i>Sezioni di rilevamento</i> <i>Numeri fabbricati</i>
TAV. 06.3 A	PATRIMONIO EDILIZIO SCALA 1/1000
TAV. 07.0 A	RILEVAMENTO AEROFOTOGRAMMETRICO ORTOFOTO
(progetto)	
TAV. 08.1 P	AMBITO DI CENTRO STORICO SCALA 1/1000 <i>Ambito di indagine</i> <i>Perimetro di progetto</i>
TAV. 08.2 P	AMBITO DI CENTRO STORICO SCALA 1/1000 <i>Ambito di indagine</i> <i>Perimetro C.S. da PRG vigente</i> <i>Perimetro C.S. da Atlante Regionale</i> <i>Perimetro di progetto</i>
TAV. 08.3 P	AMBITO DI CENTRO STORICO SCALA 1/1000 <i>Ambito di indagine</i> <i>Perimetro di progetto</i> <i>Aree escluse rispetto al PRG vigente</i> <i>Aree in ampliamento rispetto al PRG</i>
TAV. 09.1 P	CATEGORIE DI INTERVENTO SCALA 1/1000 <i>Perimetro di progetto</i> <i>Gradi di intervento</i>
TAV. 09.2 P	CODIFICA DEGLI EDIFICI (<i>retinature</i>) SCALA 1/1000 <i>Perimetro di progetto</i> <i>Gradi di intervento</i> <i>Sezioni di rilevamento</i> <i>Numeri fabbricati</i>

TAV. 10.1 P	LUOGHI E SPAZI APERTI SCALA 1/1000
TAV. 11.1 P	IPOTESI DI ORIENTAMENTO NUOVO IMPIANTO EDILIZIO ¹ <i>Ambito di intervento unitario</i> <i>Aree progetto e interventi puntuali</i> SCALA 1/1000
TAV. 11.2 P	FRONTI STRADALI E STUDI PROSPETTICI SCALA 1/1000 <i>Piazza S. Marco</i>
TAV. 11.3 P	FRONTI STRADALI E STUDI PROSPETTICI SCALA 1/1000 <i>Via Varliero²</i>
TAV. 11.4 P	FRONTI STRADALI E STUDI PROSPETTICI SCALA 1/1000 <i>Via Adua</i>
TAV. 11.5 P	FRONTI STRADALI E STUDI PROSPETTICI SCALA 1/1000 <i>Via C. Battisti</i>
TAV. 11.6 P	FRONTI STRADALI E STUDI PROSPETTICI SCALA 1/1000 <i>Via C. Garibaldi</i>
TAV. 11.7 P	FRONTI STRADALI E STUDI PROSPETTICI SCALA 1/1000 <i>Via Cavour</i>
TAV. 11.8 P	FRONTI STRADALI E STUDI PROSPETTICI SCALA 1/1000 <i>Via Duca d'Aosta</i>

SCHEDE B

NORMATIVA DI ATTUAZIONE

RELAZIONE DESCRITTIVA

ART. 5 - INDICAZIONI GENERALI

In caso di eventuale non corrispondenza tra gli elaborati grafici a scale diverse, prevalgono le indicazioni contenute nei disegni a rapporti maggiori.

In caso di eventuale non corrispondenza tra elaborati grafici e la presente normativa, prevalgono le indicazioni contenute nella normativa.

Per quanto non contemplato nella presente normativa valgono le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente e nel Regolamento Edilizio Comunale.

Per quanto riguarda l'apertura di nuove attività commerciali, si richiamano le norme e prescrizioni contenute nella L.R. 9 agosto 1999, n° 37 NORME DI PROGRAMMAZIONE PER L'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI NEL VENETO e il vigente Regolamento Comunale per le Attività Commerciali.

ART. 5.1 – POTERI DI DEROGA

Il Responsabile del Procedimento, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto della legislazione vigente, ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del presente Regolamento.

¹ Le tavole delle facciate integrano la normativa come criterio e orientamento non vincolanti, salvo il caso di un intervento complessivamente unitario.

² La via Varliero, nel processo di progressiva pedonalizzazione del centro, potrà essere riguardata come zona a traffico limitato, ovvero pedonalizzata con ordinanza sindacale, una volta realizzato il collegamento con via Duca d'Aosta e con l'AREA PROGETTO 6.

ART. 5.2 – FRONTI STRADALI E STUDI PROSPETTICI

Le tavole dalla 11.2P alla 11.8P, danno INDICAZIONI PROGETTUALI SPECIFICHE per quanto riguarda interventi di *facciata*.

Ciascuna delle tavole sopra citate riporta nell'intestazione uno specifico cartiglio che guida i caratteri degli interventi, peraltro, non vincolanti, salvo il caso di un intervento complessivamente unitario. In particolare, il cartiglio, con apposito *retino*, definisce gli interventi, secondo le seguenti modalità:

allineamento fori 1° livello

Con linea verde, si determina l'orizzontamento del primo livello dei fori finestra dell'edificio, rispetto alla quota strada. La prescrizione tende ad *ordinare* i fori facciata, rispetto a quelli contigui.

allineamento fori 2° livello

Con linea verde, si determina l'orizzontamento del secondo livello dei fori finestra dell'edificio, rispetto alla quota strada. La prescrizione tende, generalmente ad *ordinare* i fori facciata, rispetto a quelli contigui.

ricomposizione formale

Con retinatura a maglia ortogonale si indica l'opportunità di un intervento complessivo sull'intera facciata, considerata *anomala* rispetto al contesto.

copertura a falda

Indica l'allineamento dei cornicioni e l'eventuale trasformazione della copertura esistente in copertura a falda.

(PLANIMETRIA “PERIMETRAZIONE ZONA OMOGENEA < A >”

CAPO II

RIFERIMENTI URBANISTICO-EDILIZI

ART. 6 - RIFERIMENTI URBANISTICO-EDILIZI DEFINIZIONI OPERATIVE

Ai fini di un corretto utilizzo dei parametri Urbanistico-Edilizi, si riportano le seguenti definizioni:

- **rinnovo** s'intende ogni intervento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso: gli interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino, escluso;
- **ripristino** s'intende ogni opera che sostituisca integralmente, con le stesse tecniche e materiali, elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;
- **sostituzione** s'intende ogni opera che sostituisca con tecniche, strutture e materiali attuali, gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.
- **recupero** s'intende un intervento esteso all'intero manufatto.
In questo caso vi è l'obbligo all'impiego di tutti gli elementi originari, reimpiegati anche con procedure di anastilosi. Per gli elementi non più recuperabili, si procederà alla sostituzione con la riproduzione dei caratteri, cromatismi, materiali e tecniche analoghi agli elementi preesistenti.
- **restauro** ai sensi dell'art. 31 della Legge 457/78, si intende ogni intervento rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- **Vu Volume Utile:**
definito come somma dei prodotti delle superfici utili per le relative altezze utili.
- **VI Volume Lordo:**
è il volume complessivo, misurato vuoto per pieno di tutte le parti costruite fuori terra dalla linea di stacco dell'edificio dal terreno, fino all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile e con esclusione di balconi aggettanti fino a m 1.40 e terrazze scoperte.
- **U.E. Unità Edilizia:**
è costituita dal corpo edificato composto da una o più unità immobiliari e dall'area scoperta di pertinenza organizzati in modo architettonicamente unitario.
- **U.I. Unità di Intervento:**
è l'individuazione di tutte quelle Unità Edilizie che costituiscono un'unica identità tipologica, storica e architettonica. L'U.I. perimetra anche le aree di pertinenza così come individuate nella TAV. 09.3 P INDIVIDUAZIONE DI AMBITI.
- **U.IMM. Unità Immobiliare:**
edificio o parte di edificio atto a produrre reddito, secondo la definizione catastale.
- **tipologia edilizia:**
si intende una determinata organizzazione spaziale nella quale gli elementi costitutivi sono regolati tra di loro da precisi rapporti, secondo schemi tipici ripetuti o comunque riconducibili ad un medesimo *tipo edilizio*, in relazione anche alle tradizioni costruttive ed ai sistemi abitativi locali.
- **superfetazioni:** si intende ogni manufatto che sia stato costruito in data diversa rispetto all'organismo originale o al suo successivo eventuale organico sviluppo, e che non rivesta alcun interesse sia nella lettura filologica che per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia.

CAPO III

ATTUAZIONE DELLE NORME TECNICHE

ART. 7 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Le presenti Norme Tecniche si attuano con:

- **concessione edilizia diretta;**
- **concessione edilizia diretta, integrata da convenzione onerosa o gratuita,**
nei casi di intervento ove si renda necessaria la previsione di spazi pubblici o di uso pubblico;
- **programmi integrati e accordo di programma**
- **strumenti urbanistici preventivi:** Piano Particolareggiato o Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata da adottarsi ai sensi delle leggi urbanistiche vigenti ed in particolare in attuazione del titolo IV della Legge 5/8/1978 n° 457;
e con le modalità previste dalle:
- **autorizzazione comunale** competente per i casi di sola manutenzione straordinaria nel caso di edifici vincolati;
- **denuncia inizio attività (D.I.A.),** in tutti gli altri casi secondo normativa vigente.

Il Regolamento Edilizio definisce le caratteristiche dei citati strumenti di attuazione diretta, nonché le procedure per il loro ottenimento, salvo che per l'*accordo di programma*, le cui modalità vengono qui di seguito definite, al successivo articolo 10.

Per gli edifici vincolati ai sensi della ex Legge 1089/39, ora D. Lgs. 490 del 29.10.99, il rilascio della concessione ed autorizzazione é subordinato al parere favorevole della competente Soprintendenza.

ART. 8 - CONCESSIONE EDILIZIA DIRETTA

L'intervento in concessione edilizia diretta è ammesso per tutte le U.I. (Unità di Intervento), anche nel caso di intervento su singola Unità Immobiliare comprese all'interno della U.E.

Nel caso di progetto relativo ad una U.E. inclusa in una U.I. con modifiche dell'aspetto esterno, il progetto stesso dovrà essere accompagnato anche da un *piano guida* che rappresenti una ipotesi progettuale coerente con l'intera U.I.. In tal caso va esclusa la possibilità' di intervento con la D.I.A.

Quando il progetto relativo all'Unità d'intervento sia in continuità di parete, anche prospettica con altre U.I., esso dovrà essere accompagnato anche da un *piano guida*, peraltro non vincolante, che rappresenti una ipotesi progettuale coerente con l'intera U.I.

Il piano guida dovrà contenere, oltre agli elaborati relativi al progetto dell'edificio, il progetto per la sistemazione delle aree libere, delle corti, dei cortili, degli spazi verdi facenti parte della U.I. stessa, e delle relative recinzioni, in scala almeno al 1:200 o secondo richiesta della C.E.

La realizzazione delle opere relative ai sopraccitati spazi liberi ed alle recinzioni non rappresenta fattore vincolante per il rilascio del certificato di abitabilità.

Gli elaborati tecnici di un progetto d'intervento non riguardanti la U.I. nel suo complesso, ma riguardanti parti non oggetto di contestuale richiesta di concessione, possono essere redatti adottando opportune semplificazioni³.

Nel caso di un intervento di recupero corrispondente ad una U.I., avente più proprietari, i prospetti unitari dell'edificio o degli edifici interessati dall'intervento stesso dovranno essere affrontati attraverso un unico progetto con unico intervento realizzativo e non per stralci successivi.

ART. 9 - CONCESSIONE EDILIZIA DIRETTA, CONVENZIONATA

Con riferimento alla normativa vigente i tipi di intervento soggetti a concessione edilizia convenzionata possono essere di due tipi:

- interventi di concessione convenzionata onerosa;

³ A titolo esemplificativo ma non esaustivo di tutte le fattispecie, questi potranno riguardare limitate modifiche a partizioni interne, individuazione planoaltimetrica di reti tecnologiche, particolari costruttivi e di dettaglio, etc

- interventi di concessione convenzionata gratuita.

ART. 10 –PROGRAMMI INTEGRATI E ACCORDO DI PROGRAMMA

IL PROGRAMMA INTEGRATO e L'ACCORDO DI PROGRAMMA si ritengono prescrittivi per l'attuazione delle AREE PROGETTO, quando nel procedimento intervengano altri Enti Pubblici interessati. IL PROGRAMMA INTEGRATO e L'ACCORDO DI PROGRAMMA possono anche applicarsi in ogni comparto del Centro Storico, in contesti aggregati in modo omogeneo, quando l'Amministrazione Comunale riscontri un proprio, rilevante, interesse pubblico. Diversamente si procede con P. di R. convenzionato.

I caratteri, le modalità e le procedure dei PROGRAMMI INTEGRATI e dell'ACCORDO DI PROGRAMMA si traggono dalla LR Veneto 1/6/99 n.23 *Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale in attuazione dell'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, pubblicate sul BUR n. 49/1999*

ART. 11 - PIANI DI RECUPERO E PIANI PARTICOLAREGGIATI

Le norme e gli elaborati grafici della presente Variante non definiscono né individuano specifiche aree di ristrutturazione urbanistica, soggette a un Piano di Recupero (P. di R.) di Iniziativa Pubblica o Privata.

Poiché l'intero ambito di Centro Storico è classificato come area di degrado, ogni comparto⁴ diventa suscettibile di attuazione e viene subordinato alla preventiva approvazione di P. di R..

Il comparto di attuazione rappresenta l'unità territoriale minima di intervento urbanistico del P.d.R.

Esso comprende, oltre alle aree edificabili, anche le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, eventuali aree di rispetto o altre aree utili all'attuazione dell'intervento stesso.

In assenza di PROGRAMMI INTEGRATI E ACCORDI DI PROGRAMMA, nel caso di attuazione mediante P.d.R. di iniziativa privata, questo deve essere promosso da tutti i proprietari delle aree comprese nel comparto, salvo i casi di cui all'art. 30 della Legge 457/78 e successive modifiche.

Nel caso di inerzia dei proprietari, interviene il Comune seguendo le procedure previste dalla L.R. 61/85 e successive modifiche.

Le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria vanno cedute al Comune secondo le modalità fissate nella convenzione allegata al P.d.R..

In attesa dell'approvazione del P.d.R., per gli edifici esistenti, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria come definiti nei successivi articoli.

ART. 12 - CONCESSIONE ALL'INTERNO DEI PIANI DI RECUPERO E PIANI PARTICOLAREGGIATI

All'interno degli strumenti urbanistici attuativi di cui al precedente art. 11, i singoli interventi sono attuati a mezzo di concessione onerosa, convenzionata o gratuita così come definita dalle norme in vigore e nel rispetto delle relative convenzioni.

ART. 13 - AREE PROGETTO

Le norme e gli elaborati grafici della presente Variante definiscono e individuano specifiche aree di ristrutturazione urbanistica, soggette a strumento urbanistico preventivo, mediante la procedura suggerita dai *programmi integrati* e dall'*accordo di programma*.

Se tali strumenti urbanistici preventivi non vengono proposti, sono consentiti gli interventi compatibili con i gradi di tutela previsti.

Per tutti gli interventi ricompresi nelle «aree progetto» sono comunque sempre consentiti gli interventi di cui all'art. 31 L. 457/1978 lettere a b c, compresi i cambi di destinazione d'uso compatibili con il contesto residenziale.

⁴ Si fa riferimento all'art. 18 L.R. 61/85.

Le AREE PROGETTO individuate dalla presente Variante sono le seguenti:

area progetto 1.

Si tratta di un comparto edificato di scarso valore storico e ambientale.

E' in ogni caso consentito il cambio di destinazione d'uso al piano terra e ai piani superiori, secondo quanto previsto nelle ZTO residenziali anche modificando la sagoma preesistente.

area progetto 2.

Compendio relativo all'ex ospedale, ora disattivato come funzione principale. Attualmente ospita alcuni laboratori e ambulatori.

Sono consentiti interventi di sostituzione globale, con progetto unitario. In questa modalità è possibile un recupero dei volumi esistenti incrementati del 20%.

Le quote di spazi di sosta, verde e parcheggio saranno resi nella misura del 30% delle superfici fondiari, salvo maggiori quantità derivate dalle specifiche destinazioni d'uso.

Per qualunque tipo di intervento sugli edifici esistenti si deve fare riferimento alla attuale altezza dei fabbricati che rimane prescrittiva, indipendentemente dal numero dei piani.

Restano inderogabili le distanze tra edifici di cui al D.M. 1 aprile 1968, così come recepite dal PRG.

E' possibile realizzare il parcheggio di cui alla tav. 11.1.p senza dare corso all'intera progettazione dell'area. In tal caso il parcheggio realizzato sarà computato ai sensi del 3° comma del presente articolo.

area progetto 3.

Si tratta di manufatti a suo tempo destinati a magazzini comunali. Si prescrive il mantenimento dell'attuale ambito murario a nord.

In sede di progettazione i nuovi volumi dovranno far risaltare eventuali elementi architettonici che testimoniano l'impianto originario.

Sono consentite tutte le destinazioni compatibili con la residenza.

L'altezza non potrà superare i limiti massimi preesistenti.

Gli standard di verde e parcheggio saranno resi secondo le quantità previste dalle norme vigenti.

Nell'eventualità che ciò non sia possibile, è consentita la corrispondente monetizzazione.

area progetto 4.

Riguarda un complesso di manufatti destinato a casa -albergo.

In assenza di progetto secondo l'ACCORDO di PROGRAMMA, per ogni intervento (esclusa la manutenzione), ancorchè parziale, si fa obbligo di un piano guida generale, peraltro non vincolante.

area progetto 5.

Area del Pilastrello.

Si tratta di un contesto ad alta valenza storico-architettonica all'interno del quale sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria previo l'obbligatorio parere della Soprintendenza.

Interventi diversi sono soggetti a piano di recupero.

area progetto 6.

Si tratta dell'area dove attualmente è collocato l'edificio delle Poste e degli uffici finanziari. Dato il carattere strategico di quest'area, il progetto dovrà individuare un corretto sistema di verde, parcheggio e pedonalizzazioni

Sono consentiti interventi di sostituzione globale, con progetto unitario. In questa modalità è possibile un recupero dei volumi esistenti incrementati del 20%, fermo restando il numero dei piani dell'attuale edificio.

In generale, le quote di spazi di sosta, verde e parcheggio saranno resi secondo quantità derivate dalle specifiche destinazioni d'uso, tuttavia, in caso di destinazioni di tipo direzionale e/o commerciale gli standard di parcheggio saranno raddoppiati e potranno essere realizzati anche interrati.

Per qualunque tipo di intervento sugli edifici esistenti si deve fare riferimento alla attuale altezza dei fabbricati che rimane prescrittiva, indipendentemente dal numero dei piani.

Restano inderogabili le distanze tra edifici di cui al D.M. 1 aprile 1968, così come recepite dal PRG.

AREE 7 CON PREVISIONI DI NUOVA AGGREGAZIONE EDILIZIA

area 7A.

In tale area si dovrà prevedere una struttura di supporto alla scuola elementare finalizzata alla realizzazione di una mensa scolastica

area 7B. (via S. Filippi)

Entro la sagoma individuata potrà essere ricavato un edificio con destinazione compatibile con le funzioni del Centro Storico, e con un volume massimo di mc 2.000.

L'intervento di nuova costruzione è reso possibile previa presentazione di un piano attuativo che preveda la eventuale eliminazione delle superfetazioni esistenti all'interno dei lotti e a condizione che vengano opportunamente recuperati, con opere di manutenzione, i prospetti prospicienti la via riviera S. Biagio e via Roma,, contestualmente alla realizzazione dei nuovi volumi.

È ammessa l'edificazione a cortina lungo strada:

L'altezza massima non dovrà superare m 6,50 corrispondenti a 2 piani.

area 7C. (tra via Varliero e via Duca d'Aosta)

Si tratta dell'ambito individuato con tratteggio azzurro nella tavola di progetto della variante al PRG per il Centro Storico e compreso fra la via Varliero e la via duca d'Aosta.

Gli interventi edilizi sono previsti nella scheda dell'ipotesi d'orientamento per nuova aggregazione edilizia, prevista dalla presente variante.

L'area, più precisamente perimetrata nella scheda allegata e' individuata ai sensi del 1° comma dell'art. 27 l. 457/78 e la sua edificabilità potrà essere attuata per stralci funzionali (U.M.I.).

Le destinazioni d'uso ammesse saranno quelle compatibili con la zona residenziale con esclusione, quindi, di tutte quelle attività nocive o moleste o rumorose e in contrasto con la funzione residenziale.

Gli indici stereometrici cui fare riferimento per la progettazione del P.di R. che fanno riferimento alle unità minime di intervento, previste nei grafici allegati, sono i seguenti:

superficie interessata: QUELLA INDIVIDUATA DALLA SCHEDA DI RIFERIMENTO 7C

volume massimo ammesso: MC 8.580¹

COSÌ RIPARTITO: U.M.I. B = MC. 5.760
U.M.I. C = MC. 2.820

superficie coperta massima ammessa: 50%

altezza massima dei fabbricati: M 10.00

numero dei piani, escluso il piano totalmente interrato: 3

distanza dai fabbricati : SI DOVRÀ RISPETTARE UNA DISTANZA PARI A QUELLA PREVISTA DAL CODICE CIVILE

distanza fra le pareti finestrate: NEL RISPETTO DELLE DISTANZE ESISTENTI.
NEL CASO DI NUOVE APERTURE 10 M.

EVENTUALI PERCORSI PEDONALI E PIAZZE, PREVISTI DAL PIANO DEL CENTRO STORICO DOVRANNO ESSERE REALIZZATI E GRAVATI DA SERVITÙ PERENNE DI USO PUBBLICO, OVVERO CEDUTI AL COMUNE.

Il P.di R. di progetto dovrà essere orientato alla normativa prevista nel Piano Attuativo di iniziativa pubblica approvato con la deliberazione del C. C. n° 65 in data 13. 5. 1988.

area 7D. (piazza Kennedy)

All'interno dell'ambito individuato con tratteggio azzurro nella tavola di progetto della variante al PRG per il Centro Storico e compreso fra via S. Sofia e piazzale Kennedy, in considerazione della notevole importanza che assume l'area nel contesto del Centro Storico, ogni ipotesi finalizzata ad un intervento edilizio che superi il concetto di manutenzione, dovrà essere preceduta dalla approvazione di un piano di recupero, quale previsto dall'art 15 della L. R. n° 61/1985, che preveda un unico accesso e recesso da via S. Sofia.

In tal modo sarà possibile operare all'interno della *ipotesi di orientamento per nuova aggregazione edilizia*, prevista dalla presente variante.

Le destinazioni d'uso ammesse saranno quelle compatibili con la residenza, con esclusione quindi di tutte quelle attività nocive o moleste o rumorose e in contrasto con la funzione residenziale.

Gli indici stereometrici cui fare riferimento per la progettazione del P. d. R., da riferirsi a tutta l'area di proprietà e a tutti i volumi in essa compresi, in quanto individuata sia come unità minima di intervento sia ai sensi del 1° e del 3° comma dell'art. 27 della L457/ 1978, sono i seguenti:

superficie interessata: QUELLA INDIVIDUATA DALLA SCHEDA DI RIFERIMENTO 7D

¹ Non partecipa all'ambito la porzione A, cui sono attribuiti mc. 940 relativa ad un piccolo edificio con grado protezione 5, per il quale si propone una specifica Variante per la riduzione da 5 a 6 del suo grado di intervento.

volume massimo ammesso: MC 4.500
superficie coperta massima ammessa: 50%
altezza massima dei fabbricati: M 10.00
numero dei piani, escluso il piano totalmente interrato,: 3
distanza dai fabbricati : SI DOVRÀ RISPETTARE UNA DISTANZA PARI A QUELLA PREVISTA DAL CODICE CIVILE
distanza fra le pareti finestrate: NEL RISPETTO DELLE DISTANZE ESISTENTI.
NEL CASO DI NUOVE APERTURE LE PARETI DOVRANNO RISPETTARE LA DISTANZA DI 10 M.

Il P.di R. di progetto dovrà essere improntato al sostanziale recepimento della normativa prevista nel Piano Attuativo di iniziativa pubblica approvato con la deliberazione del C. C. n° 65 in data 13. 5. 1988.

area 7E. (area piazza del Duomo)

All'interno dell'ambito individuato con tratteggio azzurro nella tavola di progetto della variante al PRG per il Centro Storico e prospettante la piazza del Duomo, in considerazione della notevole importanza che assume l'area nel contesto del Centro Storico, ogni ipotesi finalizzata ad un intervento edilizio che superi il concetto di manutenzione dovrà essere preceduta dalla approvazione di un piano di recupero quale previsto dall'art 15 della L. R. n° 61/1985.

In tal modo sarà possibile operare all'interno della *ipotesi di orientamento per nuova aggregazione edilizia*, prevista dalla presente variante.

Le destinazioni d'uso ammesse saranno quelle compatibili con la residenza, con esclusione quindi di tutte quelle attività nocive o moleste o rumorose e in contrasto con la funzione residenziale.

Gli indici stereometrici cui fare riferimento per la progettazione del P.di R., da riferirsi a tutta l'area di proprietà e ai volumi in essa compresi, in quanto individuata sia come unità minima di intervento ai sensi del 1° e del 3° comma dell'art. 27 della L457/ 1978, sono i seguenti:

superficie interessata: QUELLA INDIVIDUATA DALLA SCHEDA DI RIFERIMENTO 7E
indice volumetrico massimo riferito all'area di proprietà': MC/MQ 4,50
superficie coperta: 50%
altezza massima dei fabbricati: M 10.00, SALVO QUANTO PREVISTO AL SUCCESSIVO ULTIMO COMMA
numero dei piani, escluso il piano totalmente interrato: 3
distanza dai fabbricati : SI DOVRÀ RISPETTARE UNA DISTANZA PARI A QUELLA PREVISTA DAL CODICE CIVILE
distanza fra le pareti finestrate: DOVRANNO ESSERE RISPETTATE LE DISTANZE ESISTENTI.
NEL CASO DI NUOVE APERTURE LE PARETI DOVRANNO RISPETTARE LA DISTANZA DI 10 M.

Per gli edifici prospettanti la piazza e' ammessa l'edificazione in allineamento con la cortina esistente (dal civico 10 al civico 12 compresi), prevedendo un numero max di 2 piani e una altezza pari a quella dei fabbricati originari e non oggetto di sopraelevazioni superfetative.

area 7g (zona tra Via del Santuario e Via S. Giuseppe)

Si tratta di un comparto edificato di scarso valore architettonico e ambientale.

Sono consentiti interventi di sostituzione globale, con progetto unitario.

E', in ogni caso, consentito, secondo l'individuazione contenuta nelle schede:

- la costruzione di un volume destinato a palestra, su sedime corrispondente all'attuale piattaforma scoperta in calcestruzzo, per una superficie coperta di mq. 420;
- la ristrutturazione, con sopraelevazione fino a 2 piani, degli attuali locali destinati a refettorio e mensa, fino a mc. 840, compreso l'esistente;
- la ristrutturazione, con sopraelevazione fino a 2 piani degli attuali locali destinati ad aule, fino a mc. 2.740, compreso l'esistente;
- i nuovi manufatti dovranno avere caratteristiche compatibili con l'ambiente circostante.

L'intero contesto, così perimetrato, assume la destinazione di servizi per l'istruzione.

ART. 14 - CATEGORIE DI INTERVENTO

Le Categorie di Intervento definiscono il tipo di intervento possibile sul fabbricato e su aree di pertinenza.

Sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo le modalità descritte nel presente capitolo.

Per quanto riguarda il rapporto di areazione ed illuminazione, per gli interventi fino al grado 5 compreso, è consentito l'utilizzazione di parametri inferiori ad 1/8, fino all'applicazione di 1/10 per l'illuminazione. Per l'areazione è consentito l'uso di sistemi di ventilazione meccanica.

Per gli edifici classificati con grado di intervento da 2 a 7, è sempre possibile l'applicazione delle categorie di intervento precedenti di grado superiore.

Le Categorie di Intervento sono le seguenti:

grado 1⁵

RESTAURO FILOLOGICO

Edifici di notevole valore storico architettonico artistico da conservare o ripristinare integralmente secondo i criteri del restauro scientifico.

Gli interventi di restauro scientifico riguardano le unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano-territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici.

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendo possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

Il tipo di intervento prevede:

- a) *il restauro degli aspetti architettonici o il ripristino delle parti alterate, e cioè:*
 - *il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;*
 - *il restauro o il ripristino degli ambienti interni;*
 - *la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;*
 - *la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;*
 - *la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostrì;*
- b) *il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:*
 - *murature portanti sia interne che esterne;*
 - *solai e volte;*
 - *scale;*
 - *tetto, con ripristino del manto di copertura originale;*
- c) *l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;*
- d) *l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.*

grado 2

RESTAURO CONSERVATIVO

Edifici di notevole valore storico architettonico di cui è previsto conservare l'apparato architettonico interno ed esterno. Sono consentite tutte le operazioni edilizio-architettoniche necessarie alla rivalutazione dell'edificato, in funzione delle attuali esigenze nel rispetto delle forme, funzioni e sistemi originari. Le ipotesi progettuali emergeranno dallo studio accurato dell'esistente.

Gli interventi di restauro conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Il tipo di intervento prevede:

- *la valorizzazione degli aspetti architettonici per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:*

⁵ Sono soggetti al grado di tutela 1 i MANUFATTI DI INTERESSE STORICO individuati con asterisco nella Tav. 9.1.P.

- *il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni: su questi ultimi sono consentite parziali modifiche se rivolte a riportare alla luce forometrie e materiali originari e purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto e siano salvaguardati gli elementi di particolare valore stilistico;*
- *il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;*
 - b) il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota dei seguenti elementi strutturali:*
- *murature portanti sia interne che esterne;*
- *solai e volte;*
- *scale;*
- *tetto, con ripristino del manto di copertura originale;*
- *c) l'eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;*
- *d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.*

grado 3

RESTAURO PROPOSITIVO

Edifici di notevole valore storico architettonico di cui è previsto la conservazione e ripristino dell'involucro esterno e dell'impianto distributivo interno. Sono consentite tutte le operazioni tese alla valorizzazione di tutti gli elementi caratterizzanti esistenti con la possibilità di rinnovo e sostituzione di quelle parti di edificio degradate ed irrecuperabili nel rispetto delle forme e dei materiali originari.

Il tipo di intervento prevede:

- *a) la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:*
- *il restauro ed il ripristino dei fronti esterni ed interni: su questi ultimi sono ammesse nuove aperture, purché non venga alterata l'unitarietà del prospetto,*
- *il restauro degli ambienti interni: su questi sono consentiti adeguamenti dell'altezza interna degli ambienti rimanendo fisse le quote delle finestre e della linea di gronda;*
- *b) il consolidamento ed il nuovo intervento strutturale esteso a larghe parti dell'edificio;*
- *c) l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;*
- *d) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.*

grado 4

RINNOVAMENTO PARZIALE DI TIPO A

Edifici di modesto valore storico e/o architettonico, dei quali è prevista la conservazione della veste architettonica esterna e parzialmente l'impianto distributivo interno senza alterare l'impianto originario (muri portanti e percorsi scale), è comunque consentita la previsione di nuovi percorsi verticali in presenza di aumento di unità immobiliari. Sono consentite tutte quelle operazioni di conservazione, ripristino, rinnovo dei materiali e sostituzione che emergeranno da una accurata analisi dello stato di fatto e proposta progettuale nel rispetto delle caratteristiche specifiche proprie dell'edificio quali: murature d'ambito esterne, cornici, coperture, forometrie, porticati ed elementi decorativi. Sono consentiti anche gli interventi di ricomposizione dei prospetti modificati nel tempo, purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio. Sono comunque vietati interventi volti alla demolizione e ricostruzione degli edifici.

grado 5

RINNOVAMENTO PARZIALE DI TIPO B

Edifici di valore documentale (edilizia minore) di cui è prevista la conservazione della veste architettonica esterna. Sono consentite le operazioni atte a mantenere parte degli elementi principali interni ed esterni nei modi previsti dal grado 4 con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali interni. Sono comunque vietati interventi volti alla demolizione e ricostruzione degli edifici.

grado 6

RISTRUTTURAZIONE

Edifici privi di qualsiasi caratteristica storico architettonica che non contrastano con le tipologie insediative di cui si propone il mantenimento ammettendovi qualsiasi tipo di intervento sino alla demolizione e ricostruzione nella stessa area di sedime nel rispetto della sagoma esistente, intesa come inviluppo massimo sia in altezza che in pianta, attraverso una idonea ricomposizione tipologica e formale.

E' in ogni caso vincolante l'esistente allineamento verso la viabilità pubblica o gli spazi pubblici esistenti.

L'intervento di ristrutturazione globale riguarda un unico atto edilizio e non può essere realizzato in fasi successive.

grado 7

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Edifici e/o loro porzioni incompatibili con il tessuto morfologico esistente per i quali è possibile un loro recupero volumetrico.

Sono consentiti tutti gli interventi necessari per adeguare il nuovo complesso alle destinazioni d'uso secondo un corretto inserimento nel tessuto urbanistico ed ambientale circostante, con il recupero della volumetria esistente, e comunque con un indice massimo pari a mc/mq 4,50.

Sono da osservarsi i seguenti parametri edilizi:

Altezza massima corrispondente a quella dell'edificio più alto adiacente (salvo eventuali superfetazioni), all'interno della relativa sagoma di censimento (Tav. 6.2).

Si fa obbligo ad un allineamento prevalente dei fronti preesistenti, quando prospettino su viabilità pubblica.

E' consentita l'adiacenza a confine senza pareti finestrate, diversamente si fa obbligo al distacco di m 3.00 tra gli edifici, secondo quanto previsto dal codice civile.

grado 8

TUTTI GLI INTERVENTI

Riguarda tutti gli edifici esistenti che non presentano nessuna caratteristica storico-architettonica-ambientale per i quali sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 31 lettere a,b,c,d della L.S. n°457/78, nonché la demolizione parziale o totale; la nuova edificazione dovrà essere attuata nel massimo rispetto della morfologia del tessuto edilizio in cui risulta inserita.

E' ammesso l'ampliamento fino al 20% del volume esistente con massimo di 150 mc. Nel caso di sostituzione globale, si applicano i parametri e le prescrizioni della ZTO B5, così come definiti nelle NTA del PRG vigente.

manutenzione ordinaria

Ferme restando le eventuali disposizioni e le competenze previste dalle ex Leggi 1 giugno 1939 n° 1089 e 29 giugno 1939 n° 1497, ora D. Lgs. 490 del 29.10.99, e successive modificazioni ed integrazioni, costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza impianti tecnologici esistenti, quali:

- 1) pulitura esterna, ripresa parziale di intonaci senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
- 2) pulitura, riparazioni, o tinteggiatura degli infissi esterni, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne, senza alterazione dei tipi di materiale esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 3) rifacimento parziale di rivestimenti esterni, senza modificazione dei tipi di materiali esistenti o delle tinte o delle tecnologie;
- 4) riparazione di ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- 5) tinteggiatura, pittura e rifacimento degli intonaci interni;
- 6) riparazione di infissi interni, grondaie, canne fumarie;
- 7) riparazione di pavimenti interni.

manutenzione straordinaria

Costituiscono intervento di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, fatiscenti o collabenti, degli edifici, nonché le opere e le modifiche per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la consistenza fisica, la struttura tipologica e le destinazioni d'uso. In particolare sono opere di manutenzione straordinaria:

- opere necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che le stesse non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di manti di copertura e pavimentazioni esterne, con modificazioni dei tipi di materiali esistenti, delle tinte, nonché il rifacimento ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- il consolidamento e risanamento delle strutture verticali interne ed esterne compreso il taglio delle strutture alla base per isolamento dall'umidità;
- la sostituzione parziale di strutture portanti orizzontali o verticali, senza modifica delle quote dello stato di fatto;

- la redistribuzione interna di singole unità immobiliari (senza aumento del numero delle stesse) al fine di razionalizzarne l'uso anche attraverso la demolizione, la ricostruzione o la modifica (sempre parziale) delle pareti interne. Per queste opere vanno osservati i vincoli d'intervento per gli edifici soggetti a restauro scientifico e a restauro e risanamento conservativo;
- le opere necessarie al rinnovamento degli impianti e all'adeguamento tecnologico degli edifici industriali e artigianali purché le stesse non comportino aumento della superficie utile e/o variazione della destinazione d'uso e del tipo di produzione;
- le opere per gli impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
- le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi purché non riguardanti gli edifici sottoposti a restauro filologico o restauro conservativo;
- la manutenzione straordinaria non è ammessa nel caso di restauro filologico di cui al presente art. 14 In tal caso deve essere richiesta la prescritta concessione edilizia.

CAPO IV

PRESCRIZIONI E SPECIFICHE PER INTERVENTI IN CENTRO STORICO

ART. 15 - PRESCRIZIONI E SPECIFICHE PER INTERVENTI IN CENTRO STORICO, CON ESCLUSIONE DEI GRADI INTERVENTO 1,2, 3

a) Adeguamenti interni alle Unità Edilizie

All'interno degli edifici è ammessa la realizzazione di servizi igienici, anche mediante l'utilizzo di blocchi prefabbricati, l'impiego di blocchi prefabbricati per servizi igienici e cucine, l'impiego di sistemi di areazione forzata, l'inserimento di ascensori e montacarichi, che non provochino sconvolgimento delle caratteristiche architettoniche e tipologiche e che rispettino le indicazioni della presente normativa.

b) Soppalchi e tramezzature

Non è consentita la realizzazione di soppalchi o tramezzature in vani aventi particolari caratteristiche artistiche di pareti o soffittature (affreschi, pitture incassate, cornici, decorazioni, tappezzerie, specchi, etc).

Ove consentito, il soppalco dovrà differenziarsi per struttura, forma e materiali, dall'involucro di contenimento, assimilandolo ad un intervento di architettura di interni (arredo fisso).

c) Scantinati

Per il risanamento degli ambienti parzialmente interrati è consentito l'abbassamento del piano di calpestio fino al raggiungimento dell'altezza minima richiesta dal Regolamento Edilizio per l'abitabilità dei locali, nel rispetto delle I.M. 20.06.1896, purché questo non comporti la manomissione o l'alterazione di antiche strutture di fondazione o di reperti archeologici.

d) Sottotetti

E' ammessa la trasformazione dei sottotetti (attualmente non utilizzati ai tipi residenziali) come ampliamento della residenza già presente ai piani inferiori o con la formazione di nuove unità immobiliari.

Le opere necessarie alla trasformazione edilizia dovranno salvaguardare particolari sistemi costruttivi esistenti quali capriate originali di particolare valore documentario e rispettare, le prescrizioni del tipo di intervento assegnato.

Negli edifici di categoria grado 1,2,3, 4 e 5 , non è consentita l'apertura di terrazze in falda; abbaini e lucernai dovranno essere di dimensioni tali da garantire condizioni di igiene e abitabilità.

Negli interventi di recupero dei sottotetti occorrerà seguire le prescrizioni contenute nella variante 22, approvata dal Comune di Lendinara.

I parcheggi pubblici, da cedere l'Amministrazione potranno essere monetizzati secondo le quantità e le modalità previste dalla L.S. 122/89.

e) Autorimesse

E' consentito l'intervento per la realizzazione di autorimesse in locali esistenti ai piani terra ai sensi della L. 122/1989.

Negli edifici appartenenti alle categorie di grado 1,2 e 3 non è consentito ricavare autorimesse al piano terra, con forature di prospetti principali.

I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, ad eccezione di quanto previsto nel comma precedente.

Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 gg.

L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma 1 è soggetta ad autorizzazione gratuita. Qualora si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, l'istanza per l'autorizzazione ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Responsabile del procedimento non si pronunci nel termine di 60 giorni dalla data della richiesta. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione del loro inizio (comma 1 e 2 della Legge Tognoli, n° 122 del 24/03/1989).

Quanto sopra, comunque, dovrà sottostare alla vigente normativa di Regolamento Edilizio Comunale, salvaguardando l'organizzazione dell'accesso che potrà essere realizzato esclusivamente dall'interno dell'edificio stesso e da relative corti interne; nello scavo dovranno osservarsi tutte quelle precauzioni necessarie alla salvaguardia delle strutture edilizie originarie e di eventuali reperti archeologici.

Le autorimesse sotterranee non sono consentite se rampe e prese d'aria risultino visibili in corrispondenza di elementi architettonici di pregio.

Non è mai ammessa la realizzazione di autorimesse interrato nelle aree individuate come inedificabili e con alberature di pregio.

Gli scavi dovranno essere, compatibili con la tutela delle possibili falde acquifere e rispettare le disposizioni di legge vigenti in materia.

Qualora sia dimostrata, l'impossibilità di collocare le autorimesse private corrispondenti alle unità abitative realizzate, l'Amministrazione Comunale rende possibile la monetizzazione delle autorimesse, secondo le quantità previste dalla L.S. 122/89 e le modalità e i valori delle aree e delle opere di urbanizzazione, così come previsto nelle convenzioni di P. di L..

Non è mai ammessa la realizzazione di autorimesse seminterrate.

f) Muri di recinzione da conservare o ripristinare

Riguarda i muri di recinzione che concorrono alla configurazione dell'ambito storico sia per quanto concerne la conservazione come per il loro ripristino.

Sono previsti pertanto gli interventi di conservazione e, sulla base della documentazione di archivio, anche di ripristino

g) Recinzioni

Le recinzioni delle aree private, così come di quelle pubbliche, dovranno avere caratteristiche tipologiche adeguate ai caratteri formali del Centro Storico.

L'altezza dovrà essere contenuta nella misura massima di m 1,80, salvo documentate diverse altezze derivanti dalle caratteristiche storiche e architettoniche del fabbricato.

ART. 16 - NORME RIGUARDANTI CROLLI E DANNI AI FABBRICATI

Gli interventi tempestivi da eseguire su fabbricati in gravi condizioni di stabilità sono finalizzati esclusivamente all'arresto di crolli ed al ripristino della sicurezza.

In caso di crollo o di demolizione di qualsiasi struttura o elemento architettonico non autorizzata è d'obbligo il ripristino dello stato originale.

La costruzione dovrà avvenire con i materiali e le tecnologie, documentati dai rilievi allegati al progetto.

Qualora si verifichi un danno o un pericolo di danno di un bene culturale ambientale, i proprietari debbono darne immediata notizia alla Soprintendenza ai Monumenti e all'Amministrazione comunale e provvedere ai lavori necessari ad evitare l'aggravamento del danno.

Qualora l'esecuzione di un intervento di restauro su edifici classificati dal PRG non sia possibile nel pieno rispetto delle norme di vincolo di categoria I e 2 a causa di gravi pericoli per la sicurezza del cantiere e pertanto si renda necessaria la demolizione di parti più o meno estese dell'edificio, si potrà inoltrare apposita istanza al Responsabile del procedimento corredata da relazione statica giurata redatta da un tecnico abilitato.

Il Responsabile del procedimento potrà autorizzare la demolizione totale o parziale dell'edificio, prescrivendo eventuali speciali cautele o modalità esecutive e/o l'impiego di materiali aventi la stessa caratteristica dei precedenti.

In tal caso si applicheranno gli oneri relativi agli interventi edilizi su edifici non classificati.

Nel caso in cui un edificio costituisca fonte di pericolo per la pubblica sicurezza e/o incolumità e ne sia dimostrato l'effettivo pericolo statico su apposita perizia giurata da parte di tecnico competente, si potrà dare avvio immediato alle opere di salvaguardia e di consolidamento in assenza di autorizzazione o concessione affinché sia bloccato il pericolo di crolli.

L' U.T.C., preventivamente contattato attraverso la segnalazione e la consegna della perizia, dovrà accertare che le opere di intervento di urgenza non "sconfinino" nei termini della ristrutturazione, ossia di interventi soggetti a richiesta di concessione/autorizzazione.

CAPO V

DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

ART. 17 - DEFINIZIONI DEGLI USI URBANI

Le presenti norme tendono a favorire la residenza in Centro Storico consolidando le attività esistenti e accogliendo tutte le attività che non siano in contrasto con la vocazione residenziale del Centro Storico.

Sono per tanto consentite le destinazioni d'uso residenziali, del terziario e dell'artigianato purché non rechino disturbo e molestie ai residenti.

In ogni caso, per ogni attività suscettibile di provocare rumore, è richiesta la valutazione del rumore secondo le leggi vigenti.

In particolare, si definisce la seguente normativa per i chioschi:

- distanza minima dai confini: m 5,00
- distanza minima dai fabbricati: m 10,00 o in aderenza previo consenso dei proprietari, con atto registrato
- tipologia edilizia posata su piattaforma con struttura rimovibile;
- dimensioni massima non superiore a mq 45,00 di S.U. esclusi gli eventuali servizi igienici di legge
- H max (1 piano fuori terra) m 3,50 e con copertura non praticabile.

ART. 18 - SUDDIVISIONI DELLE DESTINAZIONI D'USO NEI PIANI

Utilizzazione degli scantinati

Gli scantinati potranno essere utilizzati come locali al servizio della residenza , di supporto alle attività commerciali o artigianali presenti al piano terra, in conformità con quanto prescritto dal regolamento edilizio e di igiene; a tal fine può essere abbassato il piano di calpestio: nello scavo dovranno osservarsi tutte le precauzioni necessarie alla salvaguardia delle strutture edilizie originarie e di eventuali reperti archeologici.

Si richiamano inoltre le disposizioni di legge vigenti in materia.

Piano terra

Tutte le funzioni, di cui al 2° comma dell'art. 17 con esclusione delle attività moleste.

Altri piani

L'orientamento generale intende confermare la residenza nel Centro Storico; sono tuttavia ammesse tutte le funzioni, di cui al 2° comma dell'art. 17, previo reperimento integrale di standard di parcheggio e degli spazi a parcheggio pertinenziale di cui alla L.S. 122/89, quando previsti.

Utilizzazione dei sottotetti

Vedi art. 15, punto d)

ART. 19 - CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO

Per cambio di destinazione d'uso si intende variazione fra categorie di destinazione d'uso definite dal Piano Regolatore Generale di unità immobiliari anche se tali variazioni non comportano

esecuzioni di opere. Gli interventi di mutamento di destinazione d'uso sono sempre consentiti nel rispetto della normativa di riferimento ai gradi di intervento.

Tali interventi comportano le quote di standard minime, così come richieste dalla vigente normativa, insieme alla corresponsione dei relativi oneri di urbanizzazione, se ricorrenti; nell'eventualità che le quote di standard non fossero fisicamente reperibili, è consentita la monetizzazione

ART. 20 - EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONE D'USO IN CONTRASTO CON LE PREVISIONI DELLA PRESENTE NORMATIVA.

Gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme con destinazione non prevista o in contrasto con le presenti norme, possono essere oggetto di sola manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria.

Altri interventi sono ammessi quando finalizzati ad adeguare l'edificio esistente alle previsioni delle presenti norme.

CAPO VI

AREE LIBERE

ART. 21 - AREE LIBERE INEDIFICABILI

Sono aree libere e riguardano gli spazi liberi di pertinenza dell'unità edilizia compresi gli spazi liberi di rilevante importanza come documento dei trascorsi storici dell'insediamento.

In caso di intervento dovranno essere conservati gli elementi di pregio esistenti quali alberature, pozzi, etc.

ART. 22- CORTI INTERNE

Le corti interne devono essere progettate con rigoroso divieto di costruzione fuori terra di manufatti anche precari, salvo manufatti in legno destinati a ricovero attrezzi per orto e giardinaggio, e per una superficie coperta massima fino a mq 8.00, nel rispetto delle distanze del codice civile .

I singoli progetti di intervento debbono contenere una dettagliata definizione delle pavimentazioni previste per gli spazi comuni; dovranno specificare le caratteristiche di disegno e posa ed i materiali da utilizzare.

Tutti gli spazi scoperti, interni ed esterni, di importanza storica, attualmente ineditati, pertinenti gli edifici di grado I e 2 ed anche quelli connotati dalla presenza di alberature di pregio dovranno essere di norma rispettati.

Dovranno inoltre essere ripristinati gli spazi scoperti alterati da superfetazioni non organiche, quando tali costruzioni non si caratterizzano come realizzazioni di particolare interesse architettonico ambientale.

Sono in ogni caso consentiti gli interventi previsti all'art. 26 lettera f).

ART. 23 - SPAZI DI USO PUBBLICO

In tali zone l'attuazione è per intervento edilizio diretto, nel rispetto della vigente normativa di PRG, nonché secondo quanto previsto dagli elaborati della normativa di Centro Storico.

ART. 23.1 - AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

La realizzazione delle attrezzature finalizzate all'uso pubblico può essere consentita anche senza trasferimento di proprietà all'ente pubblico nel caso in cui soggetto proprietario d'area e attivatore del servizio siano enti religiosi, enti morali, enti a partecipazione pubblica, organizzazioni sociali, di categoria e volontarie privati, che gestiscono il servizio nell'interesse collettivo e convenzionino con l'Amministrazione Comunale le forme di gestione e le modalità di accesso ed uso delle strutture.

CAPO VII

REQUISITI ARCHITETTONICI

GENERALITÀ

Le modalità esecutive di tutti gli interventi in Centro Storico devono essere informate al criterio della conservazione e del massimo recupero di tutti gli elementi sia strutturali che decorativi.

Anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica la progettazione dovrà tendere alla massima qualità dell'inserimento ambientale, eliminando motivi di incompatibilità ed incongruenza rispetto all'organizzazione morfologica del tessuto urbano.

Nelle unità edilizie soggette a restauro filologico e restauro conservativo dovranno essere usati i materiali e le tecnologie costruttive originarie.

Nelle unità edilizie comprese in tutte le altre categorie di intervento, comprendendo anche gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e con la sola esclusione delle categorie di demolizione, ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica e soltanto nei casi di documentata irrecuperabilità o deterioramento, saranno ammissibili sostituzioni ricorrendo comunque a materiali e tecniche tradizionalmente impiegati o analoghi per tipologia e periodo storico.

I requisiti architettonici degli edifici, qui di seguito specificati, costituiscono orientamenti volti a determinare il carattere unitario del recupero dei complessi edilizi compresi in Centro Storico:

a) Strutture portanti verticali

Gli interventi che prevedono opere di consolidamento, ripristino e tamponatura delle murature esistenti dovranno essere eseguiti nel rispetto delle caratteristiche delle strutture originarie.

Per il recupero delle murature esistenti dovranno essere impiegate preferibilmente tecniche di ripresa a cucisciuci, reti di cucitura armate, tiranti in acciaio con iniezione di resine epossidiche e miscele cementizie, senza pregiudizio per le strutture orizzontali esistenti.

E' prescritto, preferibilmente, l'uso del mattone in laterizio e di cementi desalinificati.

b) Strutture portanti orizzontali

Gli interventi di consolidamento e ripristino dei solai esistenti sono ammessi nel rispetto del sistema strutturale preesistente.

Le orditure lignee di sostegno a solai andranno conservate e recuperate come i corrispondenti tavellonati in cotto o legno, compatibilmente con le indicazioni di cui alle categorie di intervento.

Il consolidamento dei solai lignei può essere realizzato con getto di calcestruzzo alleggerito, armato con rete elettrosaldata e rinforzo delle travature portanti con tecniche tradizionali (rinforzi in acciaio) o con altre tecnologie di tipo conservativo (resine epossidiche, barre in poliestere, fibra di vetro, etc).

E' consentita la messa in opera di tiranti in acciaio per l'ancoraggio delle facciate alle strutture interne.

E' consentita la sostituzione delle parti deteriorate ed irrecuperabili eseguita con materiali identici di recupero o anche "nuovi", secondo le indicazioni di cui al presente articolo; in caso di rifacimento di solai piani o inclinati è prescritto l'impiego di travi di legno o l'impiego di profili in ferro collaboranti con le travature preesistenti in legno.

E' esclusa per gli edifici di grado 1 e 2 la modifica dei solai esistenti, quando originali.

c) Strutture di copertura

Le orditure lignee di sostegno alle coperture andranno conservate e recuperate come i corrispondenti tavellonati in cotto o legno, compatibilmente con le indicazioni di cui alle categorie di intervento.

Negli interventi di consolidamento e ripristino delle coperture è ammessa la sostituzione della struttura lignea di copertura esclusivamente quando deteriorata ed irrecuperabile a meno che non costituisca elemento architettonico-decorativo di pregio; in caso di rifacimento di solai di copertura è prescritto l'impiego di travi di legno o l'impiego di profili in ferro collaboranti con le travature preesistenti in legno.

Per tutti gli edifici compresi nel Centro Storico è prescritta la conservazione della copertura a falde con manto in coppi, se esistenti o originari.

d) Manti di copertura, antenne e paraboliche

In tutti gli interventi nell'ambito del Centro Storico è prescritta la conservazione dei manti di copertura in coppi.

Negli interventi di ripristino o rifacimento parziali del manto di copertura è prescritto il reimpiego del materiale preesistente non deteriorato, utilizzando per le necessarie integrazioni, materiale dello stesso tipo e colore.

Nel caso di rifacimento integrale del manto di copertura, è prescritto l'uso dei coppi.

Eventuali strati di materiale coibente dovranno essere posati tra tavellonato e copertura in coppi senza che ciò alteri le linee e gli andamenti di gronda.

I comignoli, le altane, etc dovranno essere conservati nei loro aspetti originari ed in considerazione del loro significato compositivo; soltanto in ambito progettuale potrà essere valutata l'opportunità di modifiche, aggiunte od eliminazioni.

E' ammessa la realizzazione di nuovi comignoli purché questi siano realizzati con tipologie e materiali di tipo tradizionale.

Nel caso di più antenne televisive esistenti, i relativi impianti dovranno essere unificati in occasione del primo intervento edilizio soggetto ad autorizzazione se relativo a pertinenze condominiali del fabbricato in questione.

Nel caso di installazione di antenne paraboliche o simili queste non dovranno prospettare su spazi pubblici e sui prospetti principali degli edifici.

All'interno della zona "a" sono vietate le installazioni di antenne per la telefonia.

e) Collegamenti verticali

Gli interventi di consolidamento, ripristino e sostituzione dei corpi scala esistenti devono essere realizzati nel rispetto dell'impianto tipologico e strutturale originali.

Negli interventi di consolidamento è prescritta la conservazione o il ripristino dei materiali di pavimentazione delle scale e pianerottoli originali o comunque in uso nella tradizione locale.

Le volte e gli altri elementi strutturali o sovrastrutturali di tipo storico (ringhiere di pregio, corrimani, etc) dovranno essere conservati.

f) Ascensori e montacarichi

La realizzazione di ascensori e montacarichi o di altri impianti tecnologici può avvenire qualora non interferiscano con volte o con solai di pregio; in generale, non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le tradizionali coperture a falda esistenti. Negli edifici con grado superiore a 2, dotati di corti secondarie o chiostrine o cavedi, è consentita la collocazione di una colonna esterna per ascensore, fatto salvo comunque il rispetto dell'organizzazione distributiva generale.

g) Archi e volte

Gli archi e le strutture a volta potranno essere consolidati mediante l'impiego di catene di irrigidimento, rinfianchi, cunei, e sigillature cementizie.

h) Aperture

Di norma, quando non sia diversamente stabilito, tutte le aperture devono essere conservate nella configurazione esistente, nel rispetto della configurazione tipologica della facciata e degli allineamenti delle forometrie ad esclusione dei casi di ripristino di aperture originarie delle quali sia documentata l'antica esistenza.

Quando ammesse, le nuove aperture devono essere realizzate nel rispetto delle regole compositive dei singoli fronti, nei rapporti dimensionali tradizionali ed in armonia con le aperture esistenti, impiegando gli stessi materiali.

i) Cornicioni, gronde, pluviali

E' prescritta la conservazione dei cornicioni esistenti; solo nel caso di manifesto deterioramento di cornici realizzate in arellati o altri materiali precari questi potranno essere sostituiti utilizzando tecniche e materiali durevoli ma conformi al manufatto esistente.

Dovranno inoltre essere mantenute le caratteristiche geometriche quali sagome, profili, dimensioni, disegni.

Gronde, pluviali, mantovane, scossaline, dovranno ripetere le sagomature e le tipologie della tradizione locale e potranno essere realizzate unicamente in rame o lamiera zincata e preverniciata.

I pluviali ricadenti su strade o pedonali pubblici o di uso pubblico dovranno essere dotati delle parti terminali a terra in ghisa, per una altezza pari ad almeno m 1,80.

l) Paramenti esterni ed intonaci

Gli interventi di ripristino o di rifacimento degli intonaci dovranno essere realizzati impiegando tecniche e materiali della tradizione locale che risultano più congruenti con le vecchie strutture.

I rivestimenti di facciata non originari potranno essere rimossi.

In presenza di intonaci cementizi in buone condizioni di conservazione sono ammessi interventi di manutenzione e tinteggiatura.

I paramenti in mattoni a vista sono ammessi esclusivamente quando corrispondano all'impianto originario.

Decorazioni pittoriche, plastiche, etc dovranno essere salvaguardate, recuperate e restaurate.

m) Materiali, elementi architettonici e colori

Gli interventi edilizi devono essere attuati secondo progetti che prevedono il ripristino, il consolidamento o il rifacimento parziale delle murature, come risultano dall'analisi storica delle trasformazioni e dei sondaggi:

- di norma con intonaci e tinteggiature
- con mattoni faccia a vista con sagramatura o con velatura a calce o listati.

Non sono ammessi, di norma, rivestimenti di superfici in malta di cemento o tinteggiature con colori di tipo plastico; le tinteggiature dovranno essere a base di calce e terre naturali o silicati di potassio e comunque traspiranti.

Per gli edifici di grado 1 e 2 è obbligatorio (qualora non sia tecnicamente possibile il recupero dell'antico intonaco) il rifacimento del nuovo intonaco con tecnologie tradizionali o con procedimenti compatibili pur utilizzando le produzioni attuali; il colore da usare deve essere riferito:

- alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio di parametro tale da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente della strada nella quale è inserito l'edificio in oggetto (l'ampiezza è riferita alle fronti contrapposte e delimitate fra due strade; per gli edifici d'angolo vale la stessa regola estesa alle strade interessate dall'edificio);
- al recupero (per quanto possibile) delle tracce di tinteggiatura reperibili sulle facciate.
- la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, arenaria, selenite, etc, come lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, fittoni, decorazioni interne ed esterne, etc, deve avvenire, nel caso di restauro filologico che di restauro conservativo, con lo stesso materiale usato nella tradizione locale.

Le vetrine, gli infissi, i doppi infissi, debbono avere disegno sobrio ed essere costruiti con materiali tali da armonizzare con le caratteristiche architettoniche degli edifici stessi, privilegiando l'uso di materiali tradizionali.

E' prescritto il restauro e il ripristino delle pavimentazioni dei portici e dei passaggi pubblici con materiali preesistenti, ivi compresi gli acciottolati.

Saranno opportunamente collocati ed uniformati gli elementi tecnologici fissi fuori terra della Telecom, ENEL etc, avendo cura di eliminare canalizzazioni e linee elettriche aeree poste sulle facciate degli edifici.

n) Infissi e serramenti

Per quanto possibile dovrà essere operato il recupero di infissi, inferriate, ringhiere, portoni, soprapporte, soglie e bancali esistenti e di tutti i particolari architettonici e decorativi prodotti con tecniche tradizionali.

Qualora necessarie, eventuali sostituzioni dovranno avvenire mediante il reimpiego degli stessi materiali o di analoghi per tipologia tradizionale e ricorrente.

È preferibile che non si impieghi infissi in alluminio ossidato, PVC o altri materiali che non siano il legno o il metallo verniciato.

Gli oscuri esterni saranno a stecca chiusa o aperta e preferibilmente in legno verniciato.

I portoni saranno in legno trattato o verniciato secondo i disegni tradizionalmente in uso.

o) Elementi di pregio

E' prescritta la conservazione degli elementi architettonici isolati aventi caratteristiche storico - artistiche, nonché interesse di testimonianza storica, quali, fontane, esedre, muri di confine, scenari costruiti o dipinti, lapidi, edicole sacre, fittoni.

E' prescritta la conservazione dei giardini esistenti.

E' prescritta inoltre la conservazione o il restauro delle pavimentazioni dei portici realizzate con pavimenti alla veneziana acciottolati e simili.

p) Elementi in pietra da taglio

In presenza di elementi in pietra esistenti (portali, archi, architravi, riquadrature finestre, mensole, zoccolature, bancali, capitelli, lesene, colonne, pilastri, cornici), deve essere garantita la conservazione attraverso il corretto restauro.

La eventuale sostituzione, quando sia dimostrata l'impossibilità di un intervento di restauro e recupero per il precario stato di conservazione, può essere ammessa solo con l'impiego di materiali analoghi a quelli originari ed utilizzando tecniche di lavorazione di tipo tradizionale.

q) Pavimentazioni e arredi urbani di pertinenza delle Unità Edilizie

Le pavimentazioni di cortili, androni e parti comuni dovranno essere conservate e recuperate; quando necessario la sostituzione o la posa dovrà essere fatta con materiali della tradizione locale.

In generale, dovranno essere conservati gli arredi urbani, i muri di recinzione, le panchine, i lampioni, i pozzi, i paracarri, etc.

CAPO VIII

PRESCRIZIONI DI ARREDO URBANO

ART. 27 - PRESCRIZIONI DI ARREDO URBANO

La normativa si propone di:

- organizzare e riordinare il senso dei segni e dei significati della città;
 - rispettare il flusso delle informazioni per non ostacolare lo sviluppo delle interrelazioni sociali;
 - assicurare priorità e sequenza logica nella gestione dei dati da trasmettere.
1. Le prescrizioni riguardanti l'arredo urbano devono soddisfare le seguenti priorità:
 - a) regolamentare i percorsi pedonali e meccanizzati;
 - b) elencare i servizi forniti dalla città;
 - c) facilitare l'orientamento e la fruizione dei servizi;
 - d) individuare i poli per le informazioni delle iniziative presenti in città (bandi, gare, spettacoli, comunicazioni pubbliche e private);
 - e) razionalizzare le insegne delle attività pubbliche e private;
 - f) organizzare le affissioni;
 - g) regolamentare le vetrine e le tende dei negozi.
 2. Per rispettare le priorità indicate nel punto 1, si stabilisce la seguente gerarchia di segni:
 - SEGNALETICA STRADALE (a)
 - INFORMAZIONI E INDICAZIONI DI ORIENTAMENTO (b-c-d)
 - PUBBLICITÀ A PIÙ LIVELLI (e-f-g).

La disciplina dell'Arredo Urbano Minore si basa sostanzialmente sui valori iconografici.

Per i **segni** urbani, valgono le seguenti prescrizioni:

- essere immediatamente riconoscibili
- essere collocati rispettando l'ambiente
- rispettare le norme internazionali
- avere segni e figure nere
- richiedere costi di realizzazione contenuti
- richiedere scarsa manutenzione

La segnaletica ed i segni cittadini dovranno integrarsi con le realizzazioni in materia di pavimentazioni, rampe, sedili, vasche; dovranno creare un'unica e coerente scena urbana attraverso l'inserimento di lampioni, fiori, fontane, sculture, manifesti, bacheche, etc.

5. POSIZIONAMENTO DEI SEGNI CITTADINI

Premesso che, ai sensi degli articoli 74 e 83 del vigente Regolamento Edilizio, è demandato alla Commissione Edilizia la definizione di indirizzi in merito, le indicazioni che seguono costituiscono, comunque, un utile orientamento.

5.1 Per evitare l'addensarsi confuso e la sovrapposizione di segnali, simboli, indicazioni, pubblicità, sono stati fissati criteri di gerarchizzazione degli spazi in base ai quali distribuire i segni cittadini:

5.2 Nel rispetto delle priorità individuate al punto 2 delle presenti norme, si ha (vedi allegato 1.):

- a) - segnaletica stradale
(a muro) Hmin 240 - Hmax 2.90;
- b) - indicazioni di orientamento
(a muro) Hmin 240 - Hmax 2.90;
Hmin 130 - Hmax 2.00;
- c) - informazioni
(a muro) Hmin 130 - Hmax 2.00;
- d) - pubblicità a più livelli insegne negozi a muro:
Hmin 130 - Hmax 2.40;

- 5.3 Per il collocamento di qualsiasi tipologia di segno a bandiera è prevista una altezza da terra di mt 2.40.
- 5.4 Il "segno" non deve penalizzare l'ambiente nel quale deve inserirsi ed allo stesso tempo deve emergere attirando l'attenzione di tutti in modo chiaro ed immediato. Il "segno" deve evitare di occultare gli aspetti artistici-ambientali del luogo; nel caso in cui risultasse impossibile utilizzare i fronti degli edifici per collocare i segni della città, si dovranno individuare quei luoghi adatti ad ospitare totem, vetrine, espositori realizzati per ospitare i segnali ed i simboli del linguaggio cittadino.
- 5.5 Nelle zone pedonali dovrà essere prevista una segnaletica speciale concepita per il pedone:
- rispettosa delle norme internazionali,
 - di misura ridotta,
 - collocata ad altezza d'uomo,
 - raccolta per gruppi di informazione.

La presente normativa orienta all'abolizione dei vistosi segnali che indicano la definizione delle aree pedonali attraverso l'inserimento sulla scena urbana di oggetti simbolo, in grado di esprimere la memoria storica. La segnaletica stradale può essere collocata anche in strutture che prevedono altri gruppi di segni urbani purché nella distribuzione siano rispettate le priorità indicate al punto 2 delle presenti norme.

6. SEGNALI DI INFORMAZIONE E ORIENTAMENTO

6.1 Per SEGNALI DI INFORMAZIONE E ORIENTAMENTO si intendono quei messaggi che facilitano l'uso dei servizi presenti in città:

- mappe della città, del Centro Storico, dei parchi;
- rete dei servizi pubblici;
- indicazione di luoghi, strade, monumenti
- pannelli elettronici o bacheche.

6.2 I SEGNALI DI INFORMAZIONE E ORIENTAMENTO possono essere in forma scritta o rappresentati da simboli.

Nei luoghi con maggiore presenza di persone le indicazioni potranno essere più fitte, dettagliate e leggibili a media e breve distanza. Nei parchi e nei giardini le indicazioni possono essere più distanziate per consentire una lettura a distanza.

7. PUBBLICITÀ

Le tipologie di segnali pubblicitari presenti nella scena urbana sono molteplici; schematizzando possiamo individuare le seguenti categorie:

- affissioni
- insegne
- targhe
- vetrine
- tende

Si auspica l'organizzazione della pubblicità realizzata attraverso apposite forme di supporto riconoscibili alla percezione degli abitanti: totem, pannelli, colonne, etc.

7.1 affissioni

Si fa riferimento al piano generale degli impianti pubblicitari, vigente.

7.2 insegne

Per le insegne si indicano i seguenti tipi a carattere del tutto orientativo:

- insegna formata da simboli e/o caratteri privi di supporto o montata su supporto autoportante distanziato dal muro;
- insegna a pannello, con tipologia a muro o a bandiera, sulla quale sono ottenuti i caratteri mediante stampa, pittura, traforo, incisione, etc;
- insegna ad affresco o dipinta direttamente sul fronte dell'edificio senza pannello di supporto.

Le insegne possono utilizzare i seguenti modi di illuminazione:

- a) illuminazione esterna relativa al solo ambito dell'insegna da illuminare, senza sovrapposizioni con l'illuminazione pubblica;
- b) illuminazione riflessa: effetto controluce, con il piano del muro retrostante illuminato;
- c) illuminazione propria, realizzata con tubi al neon o altra fonte.

Negli interventi di ristrutturazione di recupero, o nei nuovi interventi, si fa obbligo ai progettisti, di prevedere la collocazione di insegne in sede progettuale, qualora si prevedano attività commerciali che necessitano di insegne pubblicitarie.

La collocazione delle insegne dovrà rispettare, generalmente, le seguenti indicazioni, tuttavia, la C.E.C. potrà ritenere ammissibili anche situazioni diverse, quando adeguatamente giustificate in sede progettuale:

- a) altezza libera da terra 2.00 m (minimo), sia nei casi di accesso-porta, o di vetrina;
- b) incasso minimo rispetto al filo esterno del fabbricato: 10 cm;
- c) nelle finestre poste al piano terreno, o ai piani successivi, ed ai sopraluce dei portoni, non è ammessa la sovrapposizione esterna di insegne; è possibile solamente l'apposizione interna di vetrofanie o scritte adesive;
- d) presenze di finestre con inferriate le insegne dovranno essere poste all'interno delle inferriate stesse.

Le insegne a *bandiera* normali al piano di facciata degli edifici, dovranno essere collocate:

- a) a 240 cm da terra, se sovrastanti un marciapiede o un percorso pedonale, cm 350 negli altri casi;
- b) con sbalzo max 80 cm, compresi i 10 cm di distacco dal fronte;
- c) altezza max del pannello 60 cm

Sono vietate tutte le collocazioni di insegne a bandiera negli edifici ad angolo se non sono distanziate di almeno 2.00 mt dall'angolo stesso.

Il posizionamento dell'insegna a bandiera non deve occultare o disturbare l'apparato decorativo dell'edificio interessato.

7.3 targhe

Indicano le attività svolte all'interno dell'edificio.

Se le targhe interessano superfici superiori ad 1 mq, occorre verificare la possibilità di organizzare una struttura autoportante che può essere collocata nell' atrio di ingresso o all'esterno dell'edificio, previo parere della Commissione Edilizia.

Piccole bacheche esposte a bandiera o a muro possono essere installate da enti di pubblica utilità, alberghi, pensioni ed esercizi pubblici.

7.4 vetrine

Il collocamento di telai e strutture di vetrine non deve in alcun modo impedire la lettura compositiva della facciata.

Il telaio dovrà rispettare le linee, gli allineamenti, gli ingombri e le forme esistenti;

In caso di apertura ad arco il telaio potrà essere a vetro unico quando i traversi orizzontali, corrispondenti all'imposta dell'arco, non garantiscono un'altezza minima di 2.00 mt

Le aperture delle vetrine che presentino evidenti (o dimostrabili) alterazioni e modifiche rispetto agli allineamenti originari di facciata, devono essere riproposte secondo l'originario piano compositivo della facciata.

Ovunque sia possibile si consiglia di arretrare l'ingresso del negozio almeno della dimensione delle ante di porta per consentire l'apertura verso l'esterno quale uscita di sicurezza.

Si sconsiglia l'uso di cancelletti, serrande ed elementi di chiusura esterni, che non siano a scomparsa.

7.5 tende

Generalmente il collocamento delle tende rappresenta, per volume e colore, uno dei "segni" di maggior disturbo.

Il posizionamento delle tende non deve occultare i segni primari della vita cittadina: segnaletica stradale, informazioni e indicazioni di orientamento.

La collocazione delle tende è ammessa se non sussistono impedimenti tali da provocare interruzione di modanature o di altri apparati decorativi.

Nei casi di forti vincoli architettonici l'apposizione della tenda avverrà entro la luce della vetrina.

Per quanto riguarda il posizionamento e il dimensionamento delle tende valgono le seguenti prescrizioni:

- a) le tende devono essere dimensionate secondo la luce netta delle vetrine interessate;
- b) lo sbraccio della tenda non può in nessun caso sporgere dal filo del fabbricato oltre i 120 cm;

- c) la tenda dovrà presentare il suo punto inferiore ad una altezza minima di 240 cm da terra;
- d) la tenda dovrà arretrare dal filo esterno del marciapiede di almeno cm 50.