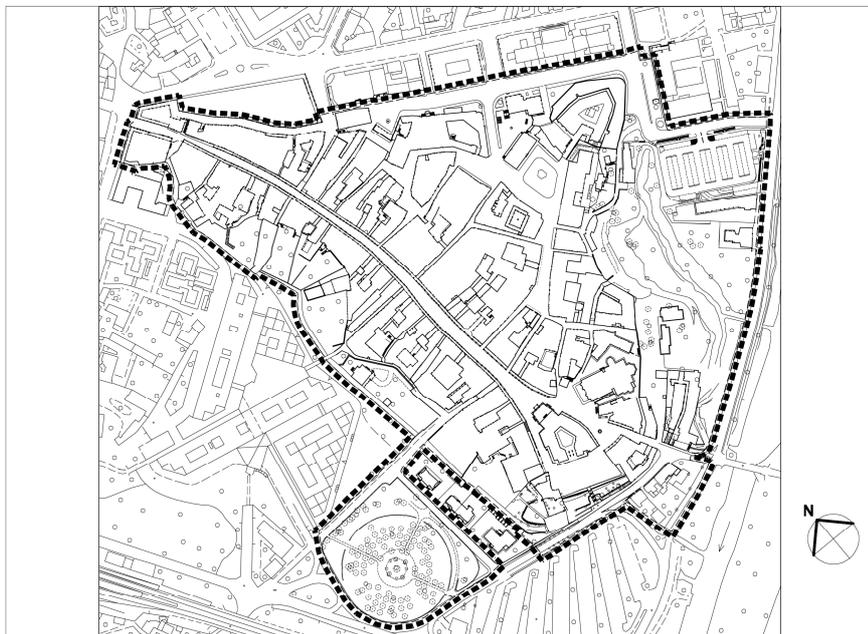


# COMUNE DI PORDENONE

## PIANO DI RECUPERO N° 12 DEL CENTRO STORICO

### VARIANTE N. 3



<b>AII. 3</b>	<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b> <i>VARIANTE</i>
	data
	LUGLIO 2021

PROGETTISTI	arch. Aldo Alberto Bello arch. Carlo Cappai arch. Maria Alessandra Segantini
COLLABORATORI	arch. Monica Moro arch. Davide Testi
CONSULENTI ANALISI QUALITA' DEL VERDE URBANO	arch. Michela De Poli arch. Adriano Marangon
RILIEVO GEOMETRICO/TOPOGRAFICO/ALTIMETRICO	SAT SURVEY arch. Igor Alzetta
Emendamenti a cura di SETTORE 6: PIANIFICAZIONE TERRITORIALE EDILIZIA PRIVATA ATTIVITA' ECONOMICHE UNITA' OPERATIVA COMPLESSA URBANISTICA	Responsabile del Progetto: ing. M. Toneguzzi Collaboratori al Progetto: arch. F. Castellan geom. L. Falomo Responsabile del Procedimento: arch. A. Zofrea
Variante n. 3 SETTORE IV GESTIONE TERRITORIO, INFRASTRUTTURE, AMBIENTE SERVIZIO PIANIFICAZIONE DEL TERRITORIO, SUAP U.O.C. POLITICHE DEL TERRITORIO	Responsabile del Procedimento: ing. M. Toneguzzi Progettista: arch. F. Castellan Collaboratore al Progetto: geom. C. Aloisi geom. L. Falomo



# INDICE

<b>NORME TECNICHE</b>	<b>5</b>
<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>5</b>
Art. 1- OGGETTO, FINALITA' E VALIDITA' DELLE PRESENTI NORME	5
Art. 2 - ELABORATI COSTITUTIVI	7
Art. 3 - DEFINIZIONI	10
<b>TITOLO II - TRASFORMAZIONI FISICHE</b>	<b>16</b>
Art. 4 - PRESCRIZIONI GENERALI. GLI INTERVENTI CONSENTITI O PRESCRITTI. IL PROCEDIMENTO DI ACCERTAMENTO E DI DEFINIZIONE DELLO STATO DI ALTERAZIONE DEI MANUFATTI.	16
Art. 5 - PRESCRIZIONI COMUNI ALLE UNITA' EDILIZIE	21
Art. 6 – AREA PER ATTREZZATURE PER LA VITA ASSOCIATIVA	28
Art. 7 – FRONTE DA RIQUALIFICARE	28
Art. 8 - SPAZI PUBBLICI	29
Art. 9 – PARCHEGGI INTERRATI	32
<b>TITOLO III- DESTINAZIONI D'USO</b>	<b>34</b>
Art. 10 - PRESCRIZIONI GENERALI	34
Art. 11 - DESTINAZIONI CONSIDERATE	35
<b>TITOLO IV- ATTUAZIONE</b>	<b>39</b>
Art.12 - AMBITI SOGGETTI A PROGETTI UNITARI	39
Art.13 -UNITA' MINIMA D'INTERVENTO - PRESCRIZIONI PARTICOLARI	39
Art.14 -PROVVEDIMENTI ABILITATIVI	42

<b>TITOLO V - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE</b>	<b>46</b>
Art. 15 - ATTRIBUZIONE DELLE UNITA' DI SPAZIO AD ALTRA CATEGORIA	46
Art. 16 - CLASSIFICAZIONE DELLE UNITA' EDILIZIE NON CLASSIFICATE	46
Art. 17 - OBBLIGO DI EFFETTUARE INTERVENTI	47
<b>APPENDICE 1</b>	<b>48</b>
<b>SCHEDA 1 – UNITA’ EDILIZIE DI BASE RESIDENZIALE UNIMODULARI PREOTTOCENTESCHE</b>	<b>48</b>
TIPO A - UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE UNIMODULARE PREOTTOCENTESCA	48
TIPO A1 - UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE UNIMODULARE PREOTTOCENTESCA CON ELEMENTO DISTRIBUTIVO AGGIUNTO	53
TIPO Af - UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PREOTTOCENTESCA OGGETTO DI FUSIONI OD ADDIZIONI	57
SCHEMI GRAFICI	61
<b>SCHEDA 2 – UNITA’ EDILIZIE DI BASE RESIDENZIALE BIMODULARI PREOTTOCENTESCHE</b>	<b>62</b>
TIPO B – UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE BIMODULARE PREOTTOCENTESCA	63
TIPO B1 - UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE BIMODULARE PREOTTOCENTESCA CON ELEMENTO DISTRIBUTIVO INTERPOSTO	66
TIPO Bg - UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE BIMODULARE PREOTTOCENTESCA A FRONTE GERARCHIZZATO	70
TIPO Bn – UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE BIMODULARE PREOTTOCENTESCA ARCHITETTONICAMENTE DEFINITA	73
SCHEMI GRAFICI	77

<b>SCHEDA 3 - UNITA' EDILIZIE DI BASE RESIDENZIALE TRIMODULARI PREOTTOCENTESCHE</b>	<b>79</b>
TIPO C - UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE TRIMODULARE PREOTTOCENTESCA ARCHITETTONICAMENTE DEFINITA	79
TIPO C1 - UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE TRIMODULARE PREOTTOCENTESCA CON UNITÀ EDILIZIA AGGIUNTA	82
TIPO C2 - UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE TRIMODULARE PREOTTOCENTESCA OGGETTO DI AGGREGAZIONE DI UNITÀ	85
SCHEMI GRAFICI	89
<b>SCHEDA 4 - UNITA' EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE OTTOCENTESCA DI RISTRUTTURAZIONE</b>	<b>91</b>
TIPO Or	91
SCHEMI GRAFICI	94
<b>SCHEDA 5 - UNITA' EDILIZIE DI BASE NOVECENTESCA</b>	<b>96</b>
TIPO N – UNITA EDILIZIA DI BASE NOVECENTESCA DI COMPLESSIVO PREGIO ARCHITETTONICO	96
TIPO Ne - UNITÀ EDILIZIA NOVECENTESCA DI PREGIO ARCHITETTONICO LIMITATO ALL'ASSETTO ESTERNO	98
TIPO Nr - UNITÀ EDILIZIA NOVECENTESCA INTEGRATA NEL CONTESTO	99
TIPO Nd - UNITÀ EDILIZIA NON INTEGRATA NEL CONTESTO	101
SCHEMI GRAFICI	103
<b>SCHEDA 6 - UNITA' EDILIZIE DI BASE A CAPANNONE</b>	<b>106</b>
TIPO K – UNITÀ EDILIZIA DI BASE A CAPANNONE PREOTTOCENTESCA	106
TIPO K <sub>0</sub> – UNITÀ EDILIZIA DI BASE A CAPANNONE OTTOCENTESCA	109
TIPO K1 – UNITÀ EDILIZIA DI BASE A CAPANNONE OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE	111
SCHEMI GRAFICI	113

<b>SCHEDA 7 – UNITA’ EDILIZIA SPECIALE RELIGIOSA</b>	<b>115</b>
TIPO Sr	115
<b>SCHEDA 8 – UNITA’ EDILIZIA SPECIALE LAICA</b>	<b>117</b>
TIPO SI	117
<b>SCHEDA 9 – PERTINENZA VERDE</b>	<b>119</b>
TIPO P/V	119
<b>SCHEDA 10 – PERTINENZA PAVIMENTATA</b>	<b>122</b>
TIPO P/P	122
<b>SCHEDA 11 - VERDE PRIVATO - VERDE PRIVATO E/O DI USO PUBBLICO</b>	<b>125</b>
<b>SCHEDA 12 - AREE DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>126</b>
AREA DI TRASFORMAZIONE AT 1 – PIAZZETTA PESCHERIA E VIA ROMA	126
AREA DI TRASFORMAZIONE AT 2 – PIAZZA DELLA MOTTA E VIA ROMA	129
AREA DI TRASFORMAZIONE AT 3 – PARCO IV NOVEMBRE	131

# **NORME TECNICHE**

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

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

1.1 - Le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano di Recupero. Esse pertanto 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 di Recupero 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 pordenonese 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 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 inedificati; 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 trasformazione 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, con le sole seguenti eccezioni:

1.3.1 - l' attribuzione, operata nelle tavole da P06.1, P06.2, P06.3, P06.4, P06.5, delle singole unità di spazio (edifici e spazi liberi) 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 nelle tavole D07, D08 e D09 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 negli elaborati di cui alle tavole D07, D08 e D09.

A questa diversa disciplina si può pervenire soltanto con l'approvazione del Progetto Unitario ed a condizione che il nuovo assetto non riduca la consistenza delle aree a standard prevista dal Piano di Recupero e non modifichi le indicazioni normative dell'Ambito nei termini di Legge.

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 di Recupero è costituito da elaborati illustrativi e/o ricognitivi e da elaborati prescrittivi e descrittivi.

2.2 - E' illustrativa la relazione generale.

2.3 - Sono ricognitivi i seguenti elaborati:

2.3.1 - gli elaborati grafici di analisi, contrassegnati dalla lettera A:

2.3.1.1 - A01, Inquadramento territoriale in scala 1: 5000;

2.3.1.2 - A02, Estratti del Piano Regolatore Generale vigente (elaborato soppresso a seguito di emendamento);

2.3.1.3 - A03, Planimetria catastale N.C.E.U.;

2.3.1.4 - A04, Proprietà comunali ed altri enti pubblici;

2.3.1.5 - A05.1, Cartografia storica: Catasto Napoleonico;

A05.2, Cartografia storica: Catasto Austriaco;

A05.2, Cartografia storica: Catasto Italiano;

2.3.1.6 - A06.1, Stratificazione storica: confronto tra catasto napoleonico e austriaco;

A06.2, Stratificazione storica: confronto tra catasto austriaco ed italiano Anni '40;

A06.3, Stratificazione storica: confronto tra catasto italiano anni '40 e situazione attuale;

A06.4, Stratificazione storica: Netto Storico;

2.3.1.7 - A07, Morfologia del suolo

- 2.3.1.8 - A08.1, Analisi delle superfici scoperte;
    - A08.2, Analisi delle superfici scoperte: i vicoli;
    - A08.3, Analisi delle superfici scoperte: il corso;
  - 2.3.1.9 - A09.1, Reti tecnologiche: acquedotto, illuminazione pubblica, rete fognaria;
    - A09.2, Reti tecnologiche: telecom, italgas;
    - A09.3, Reti tecnologiche: enel;
  - 2.3.1.10 - A10, Viabilità e parcheggi;
  - 2.3.1.11 – A11.1, Grado di utilizzo degli edifici e destinazioni d'uso ai piani terra;
    - A11.2, Grado di utilizzo degli edifici e destinazioni d'uso altri piani;
  - 2.3.1.12 – A12, Edifici di pregio e vincolati ex lege 1497/39 e 1089/39;
  - 2.3.1.13 – A13, Interventi edilizi recenti;
  - 2.3.1.14 – A14.1, Tipologie edilizie: quadro d'unione;
    - A14.2, Tipologie settore A;
    - A14.3, Tipologie settore B;
    - A14.4, Tipologie settore C;
    - A14.5, Tipologie settore D;
  - 2.3.1.15 – A15, Classi tipologiche;
  - 2.3.1.16 – A16, Individuazione numerica degli edifici;
  - 2.3.1.17 – A17.1, Analisi delle proprietà degli spazi verdi;
    - A17.2, Rilievo della vegetazione;
    - A17.3, Carta delle qualità della vegetazione;
    - A17.4, Carta della accessibilità degli spazi verdi;
    - A17.5, Carta della visibilità;
- 2.4 - Gli elaborati grafici di progetto sono contrassegnati dalle lettere “P” (prescrittivi) e “D” (descrittivi), si riportano di seguito:
- P01 Estratti P.R.G.;
  - P02 Standard urbanistici;

- D03 Viabilità e parcheggi;
- D04.1 Spazi pubblici. Pavimentazioni;
- D04.2 Spazi pubblici. Il corso e i vicoli;
- D05 Progetto generale;
- P06.1 Tipologie edilizie. Quadro d'unione;
- P06.2 Tipologie settore A;
- P06.3 Tipologie settore B;
- P06.4 Tipologie settore C;
- P06.5 Tipologie settore D;
- D07 Area di trasformazione 1;
- D08 Area di trasformazione 2;
- D09 Area di trasformazione 3;
- D10.1 Reti tecnologiche. Acquedotto, Illuminazione pubblica, rete fognaria;
- D10.2 Reti tecnologiche. Telecom, Italgas;
- D10.3 Reti tecnologiche. ENEL;
- P11 Aree ed edifici assoggettati ad esproprio; interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;

Sono prescrittivi, nei limiti e con le eccezioni indicate dalle presenti norme, i seguenti elaborati: P02 – P06.1 – P06.2 – P06.3 – P06.4 – P06.5 - P11.

2.4.1 – (punto soppresso a seguito di emendamento)

2.4.2 - le tavole P06.1, P06.2, P06.3, P06.4 e P06.5 con la delimitazione delle unità di spazio e la loro appartenenza alle categorie tipologiche, da cui dipendono le prescrizioni sulle trasformazioni fisiche e quelle sulle destinazioni d'uso;

2.4.3 - la tavola P02, recante l'individuazione delle aree (edificate o libere) pubbliche o riservate alle attività collettive a servizio della città ,

assoggettate agli standard urbanistici ai sensi della legge regionale 52/91 e successive modifiche e integrazioni;

2.4.4 - le presenti norme, con la Appendice 1 così costituita:

2.4.4.1 - schede, ciascuna articolata in tre parti: la prima, contenente la definizione e la descrizione degli elementi connotativi delle singole categorie tipologiche, appartenenti a loro volta ai più vasti generi tipologici; 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.

2.5 - In caso di difformità o di contrasti fra elaborati prescrittivi, le presenti norme e la appendice ad essa allegata prevalgono sugli elaborati grafici. Gli elaborati prescrittivi in genere prevalgono su tutti gli altri elaborati del Piano di Recupero 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.

2.6 - Sono descrittivi i seguenti elaborati: D03 – D04.1 – D04.2 - D05 – D07 – D08 – D09 – D10.1 – D10.2 – D10.3.

### Art. 3 - DEFINIZIONI

3.1 - L'intero ambito di piano di recupero è suddiviso in **unità di spazio**, individuate e perimetrate nelle tavole P06.1, P06.2, P06.3, P06.4 e P06.5, sul presupposto della distinta individualità e dell'omogeneità dei caratteri storici, architettonici e ambientali che connotano ciascuna di dette unità. In relazione ai loro specifici caratteri fisici si distinguono in **unità edilizie** e **unità di spazio scoperto**.

3.2 - La definizione delle diverse tipologie di intervento, cui si fa riferimento nelle presenti norme e nelle relative appendici, è desunta dalle vigenti disposizioni di legge, con le seguenti precisazioni e integrazioni:

3.2.1 - **Manutenzione ordinaria.** 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.** 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:

- il risanamento, consolidamento e parziale sostituzione di strutture di fondazione;
- 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;
- il risanamento, consolidamento, sostituzione parziale o totale di scale, coperture, solai, senza modificarne la posizione e la forma;
- 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;
- il rifacimento totale di intonaci e rivestimenti esterni, con materiali, tecnologie e tinte diverse dalle preesistenti;
- 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;

- 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;
- la costruzione di vespai.

**3.2.3 - Restauro.** Gli interventi volti, con un insieme sistematico di opere, a conservare un manufatto edilizio e ad assicurarne la funzionalità, nel rispetto delle caratteristiche strutturali, distributive e formali, per utilizzazioni con esse compatibili comprendono, 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 ripristini parziali consistono nella ricostruzione di finiture o elementi che componevano l'originario manufatto edilizio, crollate o demolite e non più presenti, ovvero di assetti propri dell'originario manufatto edilizio. 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. Gli inserimenti degli impianti devono comportare la minima compromissione delle murature, escludendo ogni incidenza negativa sugli elementi architettonici significativi.

**3.2.4 - 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. Detti interventi non possono comportare variazioni del volume preesistente del manufatto edilizio,

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 in ogni caso 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 e sono consentiti relativamente agli edifici individuati con un perimetro ed un simbolo grafico nelle tavole P.06.

**3.2.5 - Ripristino.** Gli interventi volti, con un insieme sistematico di opere, a riedificare completamente o quasi completamente un manufatto edilizio preesistente, 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:

**3.2.5.1 - 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;

**3.2.5.2 - 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.

3.2.5.3 - **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. E' ammesso il ripristino anche parziale di volumi la cui esistenza sia possibile comprovare e qualora sia dimostrata la congruenza progettuale dell'intero intervento.

3.3 - Per le espressioni tecniche utilizzate dalle presenti norme e non definite nel presente articolo, si ricorre alle definizioni contenute nel Piano Regolatore Generale e nel Regolamento Edilizio.

## **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 di spazio, 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 esser attuati senza necessità dell'accertamento e della definizione dello stato di alterazione del manufatto sul quale si intende intervenire.

4.2 - Gli interventi che, invece, non sono indicati - nella scheda sopra ricordata - come consentiti o prescritti, non possono esser assentiti né, comunque, 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 esser realizzati. Detto procedimento può esser avviato su istanza dell'interessato; la domanda deve essere corredata dai documenti di cui al successivo punto;

1. Al momento della presentazione della domanda, l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della L.7 agosto 1990 n.241. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione.

2. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il responsabile del procedimento cura l'istruttoria e redige una dettagliata relazione contenente la propria valutazione sul grado di alterazione del manufatto oggetto del prospettato intervento. Il termine può essere interrotto una sola

volta se il responsabile del procedimento richiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre nuovamente per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa. Entro dieci giorni dalla scadenza del termine il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente all'emanazione del provvedimento conclusivo.

3. Entro quindici giorni dalla scadenza del termine di cui al comma 2 è notificata la definizione del grado di alterazione.

4. Il diniego al riconoscimento della prospettata definizione del grado di alterazione è pronunciato dal Sindaco, o dal diverso organo competente ai sensi dello statuto comunale, previo parere della Commissione edilizia integrata ed è notificato entro il termine di cui al comma 3. Scaduto il termine previsto al comma 3 senza che sia stata notificata la definizione del grado di alterazione di cui al medesimo comma 3 o il diniego di cui al comma 4, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto.

4.3 - La domanda di cui al precedente punto 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 punto) 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 Piano di Recupero e dell'Appendice 1 per le parti riguardanti l'unità di spazio 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. Tale documentazione sarà necessaria solo nel caso in cui gli interventi riguardino gli elementi sopra descritti e comunque potrà sempre essere richiesta in sede di istruttoria del progetto edilizio;

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.

La documentazione di cui alle lettere a) e b) sarà necessaria solo nel caso in cui gli interventi riguardino gli elementi sopra descritti e comunque potrà sempre essere richiesta in sede di istruttoria del progetto edilizio.

- In ogni caso:

a) - 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;

b) - 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:

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 di spazio (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 di spazio 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 di spazio 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*, e correggibili soltanto a mezzo di un nuovo intervento complessivo di segno contrario;

4.4.3 - **trasformato in modo irreversibile**, se l'unità di spazio 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 originari e ai rapporti col contesto, oppure di ripristinare ex novo l'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)- 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 o 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 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 preferibilmente mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento;

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 punto 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 direttamente 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;

- impianti tecnologici di servizio;

- antenne televisive, di norma per realizzare sistemi centralizzati;

- 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%;

- 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;

- servizi interni quali bagni e cucine, se del caso dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

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 1,40.

I lucernai devono essere disposti ordinatamente, secondo allineamenti e seguendo le orditure strutturali del tetto, non devono sporgere, il colore deve amalgamarsi a quello dei rivestimenti ed il vetro non deve essere riflettente. Per abbaino si intende una finestra aperta allo scopo di uscire sul tetto o di dar luce alla stanza, la superficie in elevazione andrà limitata e ben distanziata dalla linea di gronda, nella costruzione devono essere utilizzate le logiche costruttive tradizionali di queste strutture ed elementi e dettagli architettonici derivati dalle facciate di riferimento. Non possono essere realizzati abbaini sulle falde prospicienti Corso Vittorio Emanuele, piazzetta e via San Marco e l'area aperta circostante il Duomo di San Marco.

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 del soppalco dal pavimento sia di almeno m 2,20;
- 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 0,80 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:

- venga salvaguardata la lettura integrale delle caratteristiche tipologiche e costruttive;
- vengano conservati i materiali costruttivi e gli elementi decorativi presenti;
- le finestre, poste all'interno della loggia ed arretrate rispetto agli elementi costitutivi della stessa (colonne, muretto, trabeazione, etc.) devono consentire la lettura fisica e spaziale della stessa;
- non è consentita l'installazione di serramenti totalmente o parzialmente ciechi.

5.15 – Nel caso di interventi che riguardino le facciate su spazi pubblici, dovrà preventivamente essere verificata l'eventuale individuazione dell'immobile nel "Progetto Facciate del Corso"; in tal caso i lavori sulla facciata prospettante sulla viabilità pubblica dovranno rispettare le regole ed i criteri fissati dalla delibera in corso al momento dell'intervento. Per il restauro di facciata su edifici vincolati, anche se non individuati nel Progetto, si dovranno seguire le medesime direttive. Nel caso in cui l'edificio, non vincolato, non rientri tra quelli individuati dal progetto sopra richiamato, tra i

documenti grafici allegati alla richiesta di concessione od autorizzazione edilizia dovrà comunque essere allegata una relazione che espliciti gli esiti di analisi stratigrafiche effettuate su parti significative della facciata, che saranno concordate con gli uffici, allo scopo di rilevare eventuali porzioni importanti da restaurare. In quest'ultimo caso il recupero della facciata dovrà avvenire secondo le prescrizioni dettate dalla delibera sopra citata.

#### Art. 6 – AREA PER ATTREZZATURE PER LA VITA ASSOCIATIVA

L'area individuata nelle tavole P06.1 e P06.5 è destinata ad attrezzature per la vita associativa.

In quest'area il volume massimo edificabile è pari a mc.5.545 (palazzo Crimini con l'ampliamento ed i nuovi uffici comunali) con un'altezza massima consentita per la nuova edificazione, sul lato prospiciente la piazza, di m.12.

#### Art. 7 – FRONTE DA RIQUALIFICARE

Il fronte da riqualificare è individuato nelle tavole P06.1 e P06.2.

Le forometrie e aperture esistenti non possono essere modificate, anche parzialmente, fino alla redazione e approvazione di un progetto unitario riguardante tutto il fronte individuato nelle tavole di progetto; tale progetto unitario ha come obiettivo la riqualificazione complessiva dell'immagine di retro determinata dagli attuali prospetti.

Gli interventi relativi a modifiche di facciata – forometrie, aperture, materiali, finiture e similari - dovranno necessariamente conformarsi al progetto unitario.

## Art. 8 – SPAZI PUBBLICI

### Recupero dei corsi d'acqua

8.0 - Tutti gli interventi dovranno tenere conto delle rogge preesistenti valutando la possibilità di una loro riqualificazione che possa coincidere anche con la riapertura dei tratti di roggia attualmente tombinati.

I progetti degli spazi esterni, devono sempre contemplare, per quanto tecnicamente possibile, la messa in luce di eventuali tratti di roggia intubati ed il relativo recupero, nonché una ricalibratura della morfologia del terreno in modo da eliminare o quantomeno limitare, eventuali muri di sostegno verso il corso d'acqua. Tali opere, quando necessarie, devono essere realizzate utilizzando materiali e tecniche di costruzione desunti dalla tradizione locale. Devono essere recuperati e resi accessibili gli elementi tradizionali legati all'utilizzo delle rogge, quali per esempio i lavatoi.

### Percorsi Pedonali

8.1 - Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità di spazio scoperto indicate, nelle tavole contrassegnate dalla sigla D04.1 e D04.2 sono volte alla conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali di ogni loro elemento unitariamente identificabile, di norma con riferimento allo specifico toponimo che lo contraddistingue.

8.2 - Le caratteristiche dimensionali e formali di cui al precedente punto possono essere variate, in base a progetti formati dai soggetti pubblici istituzionalmente competenti, esclusivamente qualora tali progetti prevedano trasformazioni fisiche volte ad adibirli ad utilizzazioni per mobilità pedonale.

8.3 - 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.

8.4 - Dei ponti esistenti in epoca preottocentesca od ottocentesca è comunque prescritto, ove e per quanto possibile, il ripristino della posizione e delle dimensioni utilizzando materiali tradizionali coerenti con il contesto con cui devono rapportarsi, dovendo comunque la lavorazione dei materiali essere effettuata secondo le tecnologie usate nella tradizione locale.

8.5 - La realizzazione 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.

8.6 - 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.

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 punto è comunque effettuato esclusivamente a norma di regolamenti, o di altri atti amministrativi, delle pubbliche autorità competenti, i quali disciplinino puntualmente le posizioni od i siti di possibile installazione degli elementi di cui al presente punto, in termini tali da escludere ogni riduzione dell'efficiente esplicazione della mobilità pedonale, nonché le forme, le dimensioni ed i materiali costruttivi dei predetti elementi.

Sistemazione delle aree inedificabili pubbliche, o soggette a servizi di pubblico transito, per la circolazione pedonale e veicolare.

8.7 - I materiali da utilizzare per la sistemazione delle aree dovranno essere quelli in uso nella tradizione locale. La scelta delle pavimentazioni degli spazi pubblici deve seguire un criterio organico, coerente con le gerarchie spaziali della struttura urbana e che tenga in conto anche la riproposizione e conservazione dei materiali originari, così come ad esempio indicato nello schema grafico della tavola D04.1. Ai materiali indicati nella legenda ivi contenuta potrà essere fatta corrispondere, previo studio complessivo, una soluzione progettuale in parte diversa finalizzata a garantire l'organicità sopra descritta in presenza di recenti realizzazioni non considerate nel piano adottato.

Per uniformità, i percorsi pedonali porticati in frangia al corso Vittorio Emanuele saranno realizzati in lastre di pietra di “gialletto d’istria” con tagli e modalità di posa simili alle preesistenti.”

Verde pubblico ( R/PU – R/VQ – R/VR)

8.8 - Ciascun ambito continuo di verde pubblico sarà oggetto di un unico progetto di sistemazione.

Il progetto, oltre ai manufatti, alle attrezzature e agli edifici consentiti ed ai percorsi pedonali indicati nella tavole grafiche, dovrà prevedere:

- a) l'asportazione di riporti recenti sia di terra che di altri materiali,
- b) la pulizia delle polle di risorgiva e dei corsi d'acqua,
- c) la sistemazione delle sponde dei corsi d'acqua da realizzarsi con piantumazioni, escluso ogni tipo di manufatto a meno che esistente,
- d) la cernita della vegetazione esistente, con l'individuazione delle essenze tipiche o pregevoli da preservare,
- e) l'intero sistema delle seminagioni e delle piantumazioni: arboree, arbustive ed erbacee,
- f) l'integrazione dei percorsi pedonali e la creazione di zone di sosta attrezzate,
- g) il sistema di illuminazione, ove necessario.

Qualsiasi intervento all'interno dell'area a verde pubblico è subordinato tassativamente ad un progetto esecutivo redatto sulla scorta di una consulenza botanica prestata da un professionista esperto nel settore.

Ove dal progetto emerga l'inopportunità di alberi in prossimità della linea di sponda, il consolidamento della stessa sarà realizzato con la seminagione di graminacee anfobie (specie la *Phalaris Arundinacea*).

Per la piantumazione di essenze arboree, di arbusti e di alberi dovranno essere utilizzate le specie autoctone.

## Art. 9 – PARCHEGGI INTERRATI

Per le particolari caratteristiche archeologiche e per le valenze ambientali e paesaggistiche dell'ambito del Centro Storico, oltre ai parcheggi interrati nelle aree espressamente individuate dalle tavole D03 e D08, sono consentiti parcheggi privati nel sottosuolo e nelle aree private di pertinenza esclusiva di unità edilizie novecentesche.

Per aree private di pertinenza si intendono le aree immediatamente confinanti con l'immobile a servizio del quale verrà realizzato il parcheggio interrato. Nel caso in cui dette aree siano di proprietà diversa rispetto alla proprietà del fabbricato che dovrà essere servito dal parcheggio interrato, sarà necessaria la preventiva trascrizione del vincolo di destinazione a parcheggio.

In tutti i casi nel titolo edilizio per la realizzazione dei parcheggi interrati sarà indicato il nesso pertinenziale fra il costruendo parcheggio e il fabbricato servito dal parcheggio stesso.

E' consentito l'ampliamento delle autorimesse esistenti, realizzate nei terrapieni esterni agli edifici. Tale ampliamento potrà essere concesso previo parere vincolante della Soprintendenza supportato dai necessari studi di carattere archeologico.

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

Non è consentita la realizzazione di parcheggi al piano terra in quanto verrebbero compromesse le valenze paesaggistiche dell'ambito storico.

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

### **Art. 10 - PRESCRIZIONI GENERALI**

10.1 - Nelle unità di spazio (edilizie e di spazio scoperto) indicate nelle tavole P06.1, P06.2, P06.3, P06.4 e P06.5 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 di recupero, 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.

10.5 - Al fine di preservare la vivibilità del centro storico e di evitare usi non congrui con le caratteristiche proprie di un centro antico è vietata l'apertura di istituti di credito, di loro sportelli e similari al piano terra.

10.6 - Le aree destinate a “Servizi ed attrezzature collettive” previste e localizzate dallo strumento urbanistico generale (Quadro dimensionale delle aree da riservare a servizi ed attrezzature collettive del P.R.G.C.), relativamente all'ambito del Piano di Recupero n.12 del centro storico, sono da considerarsi prescrittive rispetto alle diverse destinazioni d'uso ammissibili degli immobili stabilite dal P.R..

#### 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. **commercio al minuto**, comprensivo di tutte le attività attinenti la vendita al minuto di qualsiasi prodotto; si articola in:

4.1. esercizi commerciali al minuto;

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

5. **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);

6. **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 e quelle volte a soddisfare le esigenze degli addetti, ma sono escluse le attività di diretta erogazione di servizi rivolti al grande pubblico;

7. **uffici per l'erogazione diretta di servizi**, comprensivi di tutte le attività, pubbliche e private, direttamente erogatrici di servizi, alle persone od alle imprese; esse sono relative sia agli spazi per l'esercizio di tali attività che a quelli di servizio e di supporto; esse si articolano in:

7.1. uffici aperti al pubblico;

7.2. uffici privati;

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; nonché centro servizi per le attività produttive e di ricerca;

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**. comprendono:

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.

11.2 - Per le utilizzazioni non considerate nel precedente punto 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 - Le tavole D07, D08 e D09 individuano gli ambiti territoriali (aree di trasformazione), i cui perimetri come riportati nelle tavole P06 sono prescrittivi. Gli interventi per tali ambiti devono essere realizzati secondo le norme riportate nella scheda 12, e sono soggetti alla preventiva approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un progetto unitario.

12.2 - I progetti di cui al punto precedente possono discostarsi dalle indicazioni definite negli elaborati D07 – D08 – D09 a condizione che l'assetto non riduca la consistenza complessiva delle aree a standard prevista dal Piano di Recupero e non modifichi le indicazioni normative dell'Ambito nei termini di Legge.

Nello specifico: le aree a standard individuate nella tavola P02 potranno essere diversamente localizzate, sempre all'interno del perimetro di P.R., previa approvazione di una variante allo strumento urbanistico attuativo.

### **ART.13 UNITA' MINIMA D'INTERVENTO – PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

#### Interventi edilizi all'interno dell'unità minima

13.1 - All'attuazione degli interventi compresi nel perimetro provvedono i proprietari degli immobili, singoli o riuniti in consorzio, ai quali il Comune può affidare, mediante apposita convenzione, la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di sistemazione urbana.

All'interno dell'unità minima gli interventi dovranno essere in attuazione di un progetto edilizio unitario di riferimento in scala minima 1:200 contenente tutti gli elementi di cui all'art.14 – Provvedimenti abilitativi, (eccezione fatta per la scala del progetto e per i dettagli costruttivi) e di uno schema di convenzione che obblighi i firmatari al rispetto del progetto di riferimento in tutte le sue parti. Tale progetto dovrà essere approvato dall'Amministrazione Comunale. Fermo restando quanto disposto all'art.9 della L.R. 29.04.1986 n°18 e dagli artt.48 e 49 della L.R.52/91, qualora tra i proprietari di edifici o di parte degli stessi, ricadenti entro il perimetro di una unità minima di intervento, non subentri l'accordo per la redazione del progetto edilizio unitario e per la stipula della convenzione prevista, l'Amministrazione Comunale, su richiesta di privati che rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno il 75% del valore degli immobili e delle aree comprese nell' unità minima di intervento, provvederà a verificare la possibilità di interventi parziali sulla base del progetto edilizio unitario di riferimento.

Sulla base del progetto di riferimento approvato dall'Amministrazione Comunale verranno rilasciate concessioni per interventi che riguardano singole unità.

Nel caso in cui gli interventi edilizi vengano realizzati in tempi diversi il progetto unitario approvato non potrà essere modificato in alcuna parte dagli interventi parziali successivi.

Il progetto per l'ottenimento della concessione e/o autorizzazione verrà presentato secondo quanto disposto dall'art.14 delle presenti norme.

Il rilascio della concessione ad edificare è subordinato alla stipula di una convenzione registrata contenente l'obbligo del rispetto di quanto sopra. Sempre in tal caso, il primo intervento parziale dovrà obbligatoriamente interessare le demolizioni e la sistemazione delle aree scoperte, secondo le prescrizioni delle tavole di progetto, riferite alle proprietà catastali interessate all'intervento parziale.

Prescrizioni particolari per l'ambito localizzato tra via Riviera del  
Pordenone ed il parcheggio pubblico

13.2 - ***“Testo eliminato con variante n.1 al Piano di Recupero n.12”***

## Art. 14 - PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

14.1 - Gli interventi subordinati a provvedimento abilitativo, ed interessanti unità o parti di unità edilizie od unità o parti di unità di spazio scoperto devono essere corredati dai seguenti elaborati:

14.1.1 – 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.

14.1.2 - 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.

14.2 - 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 14.1.1;

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

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

### **Art. 15 - ATTRIBUZIONE DELLE UNITA' DI SPAZIO AD ALTRA CATEGORIA**

15.1 - 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.

15.2 - La nuova attribuzione deve esser basata su un rilievo completo dell'unità edilizia, con gli stessi elaborati prescritti nel precedente art. 14, 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. 16 - CLASSIFICAZIONE DELLE UNITA' EDILIZIE NON CLASSIFICATE**

16.1 - Per le unità di spazio non classificate, contrassegnate dalla mancanza della sigla della categoria tipologica di appartenenza, ogni intervento, eccedente la manutenzione ordinaria e straordinaria, non può iniziare se non previo accertamento della categoria tipologica di appartenenza.

16.2 - Questo accertamento deve esser richiesto all'Ufficio preposto, e segue la medesima procedura descritta nell'art. 15.

16.3 - Le norme da seguire nell'intervento sono quelle proprie della assegnata categoria di appartenenza.

## Art. 17 - OBBLIGO DI EFFETTUARE INTERVENTI

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

17.1.1 - gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle unità di spazio scoperto e 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;

17.1.2 - gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria delle unità edilizie preottocentesche, ottocentesche e novecentesche 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.

17.2 - 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 punto dell'articolo 838 del Codice Civile, ovvero di altre pertinenti disposizioni di legge.

## **APPENDICE 1**

### **SCHEDA 1 – UNITA' EDILIZIE DI BASE RESIDENZIALE UNIMODULARI PREOTTOCENTESCHE**

#### **TIPO A - UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE UNIMODULARE PREOTTOCENTESCA**

##### Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base unimodulare preottocentesca si intende l'unità edilizia che, per le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte unimodulare caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari ad un modulo o cellula;
- b) profondità di edificazione da uno a tre moduli o cellule;
- c) altezza di edificazione da due a tre piani con organizzazione dell'unità in duplex o triplex;
- d) scala a rampa unica addossata ad un muro portante cieco, laterale o di fondo;
- e) affacci liberi sul fronte e sul retro;
- f) frequente presenza di un camino, in posizione sia laterale che di fondo che frontale;
- g) composizione del prospetto articolata secondo quattro modelli di partitura:

g1 - caratterizzato da due allineamenti verticali di finestre, con porta centrale rispetto ad essi;

g2 - caratterizzato dall'introduzione di un ulteriore allineamento verticale di finestre in asse con la porta centrale;

g3 - caratterizzato dal camino centrale rispetto a due allineamenti verticali di aperture, uno dei quali comprende la porta;

g4 - caratterizzato da due allineamenti verticali di aperture, uno dei quali comprende la porta;

h) modello di aggregazione seriale lineare, con variazioni del modello di composizione del prospetto nelle varianti d'angolo o di testata.

## Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

**1. Volume edificato e numero dei piani:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del volume edificato e del relativo numero dei piani.

**2. Organizzazione distributiva interna:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano; è consentito modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala, ove il modulo abbia autonomia sufficiente.

**3. Elementi strutturali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura).

**4. Suddivisione della superficie ai vari piani:** è consentito suddividere la superficie di ogni piano solo a partire dal secondo modulo in profondità, qualora già non lo fosse, in più vani di differenti dimensioni, salvaguardando comunque l'unimodularità del vano posto in corrispondenza del prospetto frontale. Non è consentito suddividere il modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.

5.**Servizi igienici:** è consentito localizzare i servizi igienici nei sottoscala, o ad angolo tra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco, laterale o di fondo ovvero, nel caso di unità edilizie con profondità pari a due o tre moduli, nella parte centrale dell'unità edilizia, salvaguardando comunque l'unimodularità del vano posto in corrispondenza del prospetto frontale. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.

6.**Scala:** è prescritto il mantenimento o il ripristino della scala a rampa unica o a "L" addossata ad un muro portante cieco, laterale o di fondo. E' prescritto il mantenimento o il ripristino del "modulo specializzato" della scala, ove presente e nettamente caratterizzato.

7.**Camino:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del camino nella posizione preesistente, sia essa il fronte principale, il fondo dell'unità edilizia o le murature laterali.

8.**Prospetto frontale e prospetto di fondo:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ortogonali al sistema dei setti murari, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni e alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e di un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte, al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema (sia essa anche la semplice variazione del colore dell'unità edilizia) intesse con le unità edilizie ad essa aggregate.

9.**Prospetti laterali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle

dimensioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.

**10. Aggregazione di più unità edilizie:** non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie. La deroga alla presente prescrizione potrà essere considerata previa dimostrazione, attraverso adeguata documentazione, che il tipo di intervento proposto non comporta la perdita della lettura della tipologia storicamente determinatasi e dell'organizzazione strutturale originaria e che in assenza di tale deroga non è possibile il riutilizzo funzionale dell'immobile.

**11. Abbaino:** è consentito realizzare un abbaio elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, secondo le prescrizioni dell'art.5 punto 5.12, allineato con l'asse centrale della cellula, sul prospetto frontale. E' consentito realizzare un secondo abbaio, sul retro con il medesimo allineamento del precedente, esclusivamente dove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due moduli o cellule. Non è consentito realizzare il secondo abbaio qualora l'unità edilizia abbia profondità pari a un solo modulo.

**12. Pavimentazione porticati di uso pubblico:** per gli edifici porticati che si attestano su corso Vittorio Emanuele nel caso gli stessi siano oggetto di interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia, con la sola eccezione della manutenzione straordinaria, è prescritta la sistemazione della pavimentazione del portico secondo le prescrizioni riportate all'art.8 Spazi pubblici - punto 8.7.

### Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

A tutti i piani escluso il piano terra: abitazioni; uffici direzionali.

Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.

Sono inoltre consentite tutte le destinazioni in essere alla data di approvazione del presente Piano se formalmente legittimate.

L'articolo 10 delle presenti norme riporta le prescrizioni generali relative alle destinazioni d'uso.

Le aree destinate a “Servizi ed attrezzature collettive” previste e localizzate dallo strumento urbanistico generale (Quadro dimensionale delle aree da riservare a servizi ed attrezzature collettive del P.R.G.C.), relativamente all'ambito del Piano di Recupero n.12 del centro storico, sono da considerarsi prescrittive rispetto alle diverse destinazioni d'uso ammissibili degli immobili stabilite dal P.R..“.

## TIPO A1 - UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE UNIMODULARE PREOTTOCENTESCA CON ELEMENTO DISTRIBUTIVO AGGIUNTO

### Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base unimodulare preottocentesca a fronte monocellulare con elemento distributivo aggiunto si intende l'unità edilizia che, per le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte unimodulare derivato dal tipo A con l'aggiunta di un elemento distributivo, in quanto al modulo del fronte di edificazione se ne affianca un'altro, ridotto, contenente l'elemento di collegamento verticale, spesso strettamente dimensionato sulla sua larghezza, mentre la partitura del prospetto passa da due a tre file di aperture, di cui una in corrispondenza del collegamento verticale. Esso è pertanto caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari ad un modulo o cellula, affiancata da un'altra ridotta;
- b) profondità di edificazione da una a tre moduli o cellule;
- c) scala contenuta nell'elemento aggiunto;
- d) altezza di edificazione da due a tre piani, con organizzazione dell'unità in duplex o triplex, ovvero con unità simplex o duplex servite autonomamente dalla scala;
- e) affacci liberi sul fronte e sul retro;
- f) frequente presenza di un camino, in posizione sia laterale che di fondo che frontale;
- g) composizione del prospetto caratterizzato da tre allineamenti verticali di aperture, di cui uno, comprendente la porta, in corrispondenza del collegamento verticale, e pertanto dell'elemento aggiunto;
- h) modello di aggregazione seriale lineare, con variazioni del modello di composizione del prospetto nelle varianti d'angolo o di testata.

## Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

1. **Volume edificato e numero dei piani:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del volume edificato e del relativo numero dei piani.

2. **Organizzazione distributiva interna:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano; è consentito modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala, ove il modulo abbia autonomia sufficiente.

3. **Elementi strutturali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura).

4. **Suddivisione della superficie ai vari piani:** è consentito suddividere la superficie di ogni piano solo a partire dal secondo modulo in profondità, qualora già non lo fosse, in più vani di differenti dimensioni, salvaguardando comunque l'unimodularità del vano posto in corrispondenza del prospetto frontale. Non è consentito suddividere il modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.

5. **Servizi igienici:** è consentito localizzare i servizi igienici nei sottoscala, o ad angolo tra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco, laterale o di fondo ovvero, nel caso di unità edilizie con profondità pari a due o tre moduli, nella parte centrale dell'unità edilizia, salvaguardando comunque l'unimodularità del vano posto in corrispondenza del prospetto frontale. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.

6. **Scala:** è prescritto il mantenimento o il ripristino della scala a rampa unica o a "L" addossata ad un muro portante cieco, laterale o di fondo. E' prescritto

il mantenimento o il ripristino del “modulo specializzato” della scala, ove presente e nettamente caratterizzato.

**7.Camino:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del camino nella posizione preesistente, sia essa il fronte principale, il fondo dell'unità edilizia o le murature laterali.

**8.Prospetto frontale e prospetto di fondo:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ortogonali al sistema dei setti murari, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni e alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e di un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte, al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema (sia essa anche la semplice variazione del colore dell'unità edilizia) intesse con le unità edilizie ad essa aggregate.

**9.Prospetti laterali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.

**10.Aggregazione di più unità edilizie:** non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie. La deroga alla presente prescrizione potrà essere considerata previa dimostrazione, attraverso adeguata documentazione, che il tipo di intervento proposto non comporta la perdita della lettura della tipologia storicamente determinatasi e dell'organizzazione strutturale originaria e che in assenza di tale deroga non è possibile il riutilizzo funzionale dell'immobile.

11. **Abbaino:** è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, secondo le prescrizioni dell'art.5 punto 5.12, allineato con l'asse centrale della cellula, sul prospetto frontale. E' consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente, esclusivamente dove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due moduli o cellule. Non è consentito realizzare il secondo abbaino qualora l'unità edilizia abbia profondità pari a un solo modulo.

12. **Pavimentazione porticati di uso pubblico:** per gli edifici porticati che si attestano su corso Vittorio Emanuele nel caso gli stessi siano oggetto di interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia, con la sola eccezione della manutenzione straordinaria, è prescritta la sistemazione della pavimentazione del portico secondo le prescrizioni riportate all'art.8 Spazi pubblici - punto 8.7.

### Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

A tutti i piani escluso il piano terra: abitazioni; uffici direzionali.

Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.

Sono inoltre consentite tutte le destinazioni in essere alla data di approvazione del presente Piano se formalmente legittimate.

L'articolo 10 delle presenti norme riporta le prescrizioni generali relative alle destinazioni d'uso.

Le aree destinate a "Servizi ed attrezzature collettive" previste e localizzate dallo strumento urbanistico generale (Quadro dimensionale delle aree da riservare a servizi ed attrezzature collettive del P.R.G.C.), relativamente all'ambito del Piano di Recupero n.12 del centro storico, sono da considerarsi prescrittive rispetto alle diverse destinazioni d'uso ammissibili degli immobili stabilite dal P.R..“.

## TIPO Af - UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PREOTTOCENTESCA OGGETTO DI FUSIONI OD ADDIZIONI

### Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni od addizioni si intende l'unità edilizia risultante dall'aggregazione di due o più organismi, o parti di organismi, originariamente autonomi, la quale ha dato luogo a modifiche rilevanti delle caratteristiche proprie del tipo o dei tipi preottocenteschi originari. Il processo di aggregazione segue spesso modalità ricorrenti: è frequente, in particolare, l'aggregazione di unità edilizie di base residenziali preottocentesche originarie a fronte unimodulare.

### Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

**1. Volume edificato e numero dei piani:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del volume edificato e del relativo numero dei piani.

**2. Organizzazione distributiva interna:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano; è consentito modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala, ove il modulo abbia autonomia sufficiente.

**3. Elementi strutturali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura).

**4. Suddivisione della superficie ai vari piani:** è consentito suddividere la superficie di ogni piano solo a partire dal secondo modulo in profondità, qualora già non lo fosse, in più vani di differenti dimensioni, salvaguardando comunque l'unimodularità del vano posto in corrispondenza del prospetto frontale. Non è consentito suddividere il modulo dell'unità edilizia delimitato

dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.

**5.Servizi igienici:** è consentito localizzare i servizi igienici nei sottoscala, o ad angolo tra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco, laterale o di fondo ovvero, nel caso di unità edilizie con profondità pari a due o tre moduli, nella parte centrale dell'unità edilizia, salvaguardando comunque l'unimodularità del vano posto in corrispondenza del prospetto frontale. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.

**6.Scala:** è prescritto il mantenimento o il ripristino della scala a rampa unica o a "L" addossata ad un muro portante cieco, laterale o di fondo. E' prescritto il mantenimento o il ripristino del "modulo specializzato" della scala, ove presente e nettamente caratterizzato.

**7.Camino:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del camino nella posizione preesistente, sia essa il fronte principale, il fondo dell'unità edilizia o le murature laterali.

**8.Prospetto frontale e prospetto di fondo:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ortogonali al sistema dei setti murari, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni e alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e di un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte, al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema (sia essa anche la semplice variazione del colore dell'unità edilizia) intesse con le unità edilizie ad essa aggregate.

**9. Prospetti laterali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.

**10. Aggregazione di più unità edilizie:** non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie.

**11. Abbaino:** è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, secondo le prescrizioni dell'art.5 punto 5.12, allineato con l'asse centrale della cellula, sul prospetto frontale. E' consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente, esclusivamente dove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due moduli o cellule. Non è consentito realizzare il secondo abbaino qualora l'unità edilizia abbia profondità pari a un solo modulo.

**12. Pavimentazione porticati di uso pubblico:** per gli edifici porticati che si attestano su corso Vittorio Emanuele nel caso gli stessi siano oggetto di interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia, con la sola eccezione della manutenzione straordinaria, è prescritta la sistemazione della pavimentazione del portico secondo le prescrizioni riportate all'art.8 Spazi pubblici - punto 8.7.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

A tutti i piani escluso il piano terra: abitazioni; uffici direzionali.

Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.

Sono inoltre consentite tutte le destinazioni in essere alla data di approvazione del presente Piano se formalmente legittimate.

L'articolo 10 delle presenti norme riporta le prescrizioni generali relative alle destinazioni d'uso.

Le aree destinate a “Servizi ed attrezzature collettive” previste e localizzate dallo strumento urbanistico generale (Quadro dimensionale delle aree da riservare a servizi ed attrezzature collettive del P.R.G.C.), relativamente all’ambito del Piano di Recupero n.12 del centro storico, sono da considerarsi prescrittive rispetto alle diverse destinazioni d’uso ammissibili degli immobili stabilite dal P.R..“.

## SCHEMI GRAFICI

# UNITA' EDILIZIA DI BASE UNIMODULARE E SUE DERIVAZIONI PRESENTI NEL TESSUTO STORICO DI PORDENONE

**A**  
**A1**  
**Af**

**A** Tipo unimodulare lungo i vicoli

Variazioni del tipo lungo il corso: presenza del portico

Variazioni del tipo esposto a Sud: presenza di una loggia

**A1** Tipo unimodulare con elemento - vano scala- aggiunto

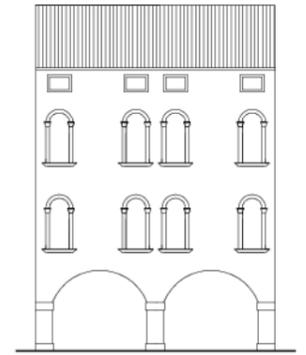
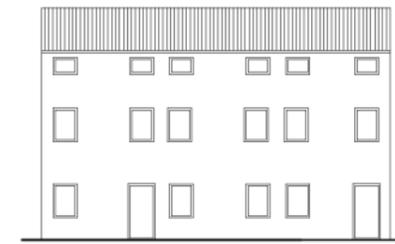
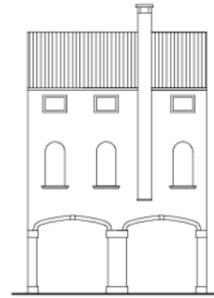
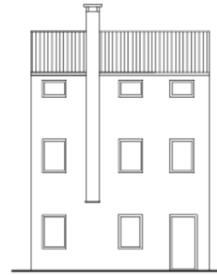
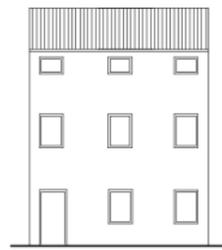
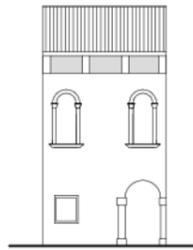
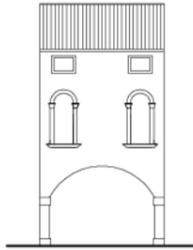
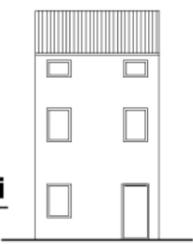
Fronte caratterizzato dalla presenza di un camino

Fronte lungo il corso caratterizzato dalla presenza del portico

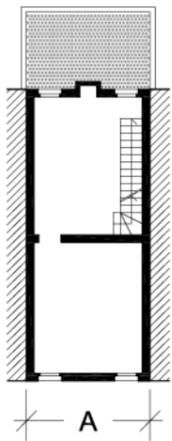
**Af** Tipo costituito dalla fusione di più unità unimodulari

Fronte lungo il corso caratterizzato dalla presenza del portico

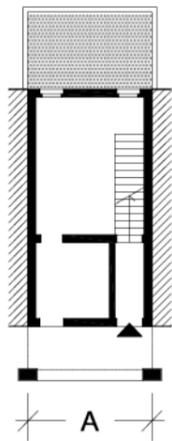
**Variazioni dei fronti**



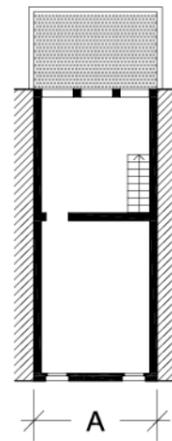
**Piante**



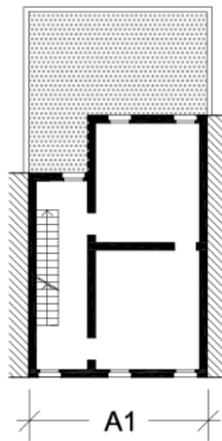
Piano tipo



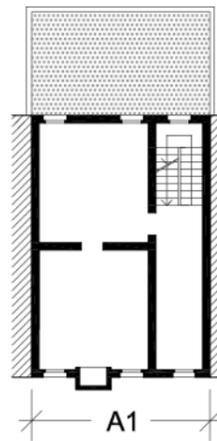
Piano terra



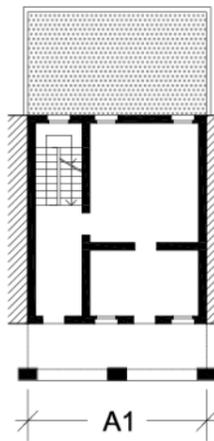
Secondo piano



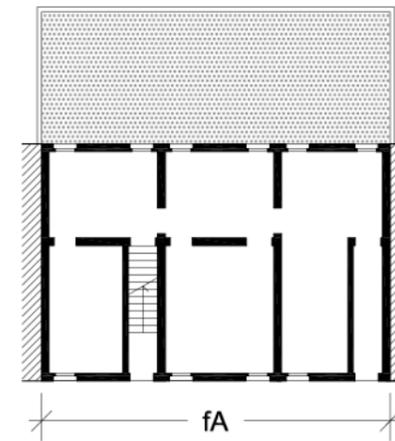
Piano tipo



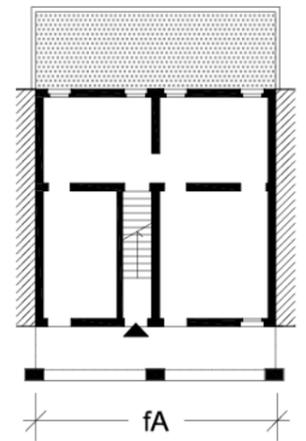
Piano tipo



Piano terra



Piano terra



Piano terra

## **SCHEDA 2 – UNITA' EDILIZIE DI BASE RESIDENZIALE BIMODULARI PREOTTOCENTESCHE**

### **TIPO B – UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE BIMODULARE PREOTTOCENTESCA**

#### **Parte I - Descrizione**

Per unità edilizia di base residenziale bimodulare preottocentesca si intende l'unità edilizia che, per le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte bimodulare, normalmente prodotto di consolidata fusione di due unità edilizie a fronte unimodulare, caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a due moduli o cellule;
- b) profondità di edificazione da uno a tre moduli o cellule;
- c) scala a rampa unica addossata ad un muro portante laterale o di fondo, talvolta in modulo specializzato;
- d) altezza di edificazione da due a tre piani con organizzazione dell'unità in duplex o triplex, talvolta con unità duplex o simplex servite autonomamente dalla scala;
- e) frequente presenza di un camino, in posizione laterale o di fondo;
- f) composizione del prospetto articolata secondo due modelli di partitura:
  - f1 - caratterizzato da quattro allineamenti verticali di aperture, con porta centrale rispetto a due di essi;
  - f2 - caratterizzato da quattro allineamenti verticali di aperture, dei quali uno dei due centrali comprende la porta;
- h) modello di aggregazione seriale lineare, con variazioni del modello di composizione del prospetto nelle varianti d'angolo o di testata.

## Parte II- Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

1. **Volume edificato e numero dei piani:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del volume edificato e del relativo numero dei piani.
2. **Organizzazione distributiva interna:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala, ove il modulo abbia autonomia sufficiente. E' prescritto il mantenimento o il ripristino della *sala passante* a tutti i piani, che nel caso di frazionamento, deve essere interamente aggregata ad una delle nuove unità immobiliari.
3. **Elementi strutturali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura).
4. **Servizi igienici:** è consentito localizzare i servizi igienici nei sottoscala, o ad angolo tra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco laterale o di fondo ovvero, nel caso di unità edilizie con profondità pari a due o tre moduli, nel modulo centrale dell'unità edilizia. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.
5. **Scala:** è prescritto il mantenimento o il ripristino della scala a rampa unica addossata ad un muro portante cieco laterale della *sala passante* o della scala eventualmente costituita come modulo specializzato.
6. **Camino:** è prescritto il mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente, sia essa il prospetto frontale, il fondo dell'unità edilizia o le murature laterali.
7. **Prospetto frontale e prospetto di fondo:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni

delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato, qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e di un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema (sia essa anche la semplice variazione del colore dell'unità edilizia) intesse con le unità edilizie ad essa aggregate.

**8. Prospetti laterali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.

**9. Aggregazione di più unità edilizie:** non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie.

**10. Abbaino:** è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, secondo le prescrizioni dell'art.5 punto 5.12, allineato con l'asse centrale del modulo individuato dalla *sala passante* (o di uno dei due moduli se la *sala passante* non risulta chiaramente individuata in facciata), sul prospetto frontale; è consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente, esclusivamente dove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due moduli. Non è consentito realizzare il secondo abbaino qualora l'unità edilizia abbia profondità pari ad un solo modulo.

**11. Pavimentazione porticati di uso pubblico:** per gli edifici porticati che si attestano su corso Vittorio Emanuele nel caso gli stessi siano oggetto di interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia, con la sola eccezione della manutenzione straordinaria, è prescritta la sistemazione della pavimentazione del portico secondo le prescrizioni riportate all'art.8 Spazi pubblici - punto 8.7.

### Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

A tutti i piani escluso il piano terra: abitazioni; uffici direzionali; attrezzature associative.

Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.

Sono inoltre consentite tutte le destinazioni in essere alla data di approvazione del presente Piano se formalmente legittimate.

L'articolo 10 delle presenti norme riporta le prescrizioni generali relative alle destinazioni d'uso.

Le aree destinate a "Servizi ed attrezzature collettive" previste e localizzate dallo strumento urbanistico generale (Quadro dimensionale delle aree da riservare a servizi ed attrezzature collettive del P.R.G.C.), relativamente all'ambito del Piano di Recupero n.12 del centro storico, sono da considerarsi prescrittive rispetto alle diverse destinazioni d'uso ammissibili degli immobili stabilite dal P.R..“.

### TIPO B1 - UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE BIMODULARE PREOTTOCENTESCA CON ELEMENTO DISTRIBUTIVO INTERPOSTO

#### Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale bimodulare preottocentesca con elemento distributivo interposto si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte bimodulare con elemento distributivo interposto, in quanto fra i due moduli del fronte di edificazione se ne interpone un terzo, ridotto, contenente l'elemento di collegamento verticale, spesso strettamente dimensionato sulla sua larghezza. La partitura del prospetto è organizzata su cinque file di aperture, di cui quella centrale, in corrispondenza del

collegamento verticale, comprende l'ingresso. Esso è pertanto caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a due moduli o cellule, con interposto un terzo, ridotto;
- b) profondità di edificazione da uno a tre moduli o cellule;
- c) altezza di edificazione da due a tre piani, con organizzazione dell'unità in duplex o triplex, talvolta con unità duplex o simplex servite autonomamente dalla scala;
- d) scala contenuta nell'elemento interposto;
- e) frequente presenza di abbaino, in corrispondenza dell'elemento interposto;
- f) frequente presenza di un camino, in posizione laterale o di fondo;
- g) composizione del prospetto caratterizzata da cinque allineamenti verticali di aperture, dei quali quello centrale, corrispondente al collegamento verticale, comprensivo della porta;
- h) modello di aggregazione seriale lineare, con variazioni del modello di composizione del prospetto nelle varianti d'angolo o di testata.

Parte II- Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

1. **Volume edificato e numero dei piani:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del volume edificato e del relativo numero dei piani.
2. **Organizzazione distributiva interna:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala, ove il modulo abbia autonomia sufficiente. E' prescritto il mantenimento o il ripristino della *sala passante* a tutti i piani, che nel caso di frazionamento, deve essere interamente aggregata ad una delle nuove unità immobiliari.
3. **Elementi strutturali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti

ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura).

4. **Servizi igienici:** è consentito localizzare i servizi igienici nei sottoscala, o ad angolo tra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco laterale o di fondo ovvero, nel caso di unità edilizie con profondità pari a due o tre moduli, nel modulo centrale dell'unità edilizia. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.

5. **Scala:** è prescritto il mantenimento o il ripristino della scala a rampa unica addossata ad un muro portante cieco laterale della *sala passante* o della scala eventualmente costituita come modulo specializzato.

6. **Camino:** è prescritto il mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente, sia essa il prospetto frontale, il fondo dell'unità edilizia o le murature laterali.

7. **Prospetto frontale e prospetto di fondo:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato, qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e di un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema (sia essa anche la semplice variazione del colore dell'unità edilizia) intesse con le unità edilizie ad essa aggregate.

8. **Prospetti laterali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione

complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.

9. **Aggregazione di più unità edilizie:** non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie.

10. **Abbaino:** è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, secondo le prescrizioni dell'art.5 punto 5.12, allineato con l'asse centrale del modulo individuato dalla *sala passante* (o di uno dei due moduli se la *sala passante* non risulta chiaramente individuata in facciata), sul prospetto frontale; è consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente, esclusivamente dove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due moduli. Non è consentito realizzare il secondo abbaino qualora l'unità edilizia abbia profondità pari ad un solo modulo.

11. **Pavimentazione porticati di uso pubblico:** per gli edifici porticati che si attestano su corso Vittorio Emanuele nel caso gli stessi siano oggetto di interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia, con la sola eccezione della manutenzione straordinaria, è prescritta la sistemazione della pavimentazione del portico secondo le prescrizioni riportate all'art.8 Spazi pubblici - punto 8.7.

### Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

A tutti i piani escluso il piano terra: abitazioni; uffici direzionali; attrezzature associative.

Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.

Sono inoltre consentite tutte le destinazioni in essere alla data di approvazione del presente Piano se formalmente legittimate.

L'articolo 10 delle presenti norme riporta le prescrizioni generali relative alle destinazioni d'uso.

Le aree destinate a "Servizi ed attrezzature collettive" previste e localizzate dallo strumento urbanistico generale (Quadro dimensionale delle aree da

riservare a servizi ed attrezzature collettive del P.R.G.C.), relativamente all'ambito del Piano di Recupero n.12 del centro storico, sono da considerarsi prescrittive rispetto alle diverse destinazioni d'uso ammissibili degli immobili stabilite dal P.R..“.

## TIPO Bg - UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE BIMODULARE PREOTTOCENTESCA A FRONTE GERARCHIZZATO

### Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale bimodulare preottocentesca a fronte gerarchizzato si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte bimodulare caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a due moduli o cellule, di cui uno, la “sala passante”, generalmente gerarchizzata: in profondità, in quanto passante da un fronte all'altro dell'edificio; in prospetto, per la presenza di bifore o trifore; funzionalmente, perché specializzata come elemento di collegamento orizzontale e verticale, contenente la scala;
- b) profondità di edificazione da uno a tre moduli o cellule;
- c) altezza di edificazione da due a quattro piani;
- d) scala a rampa unica generalmente addossata ad un muro portante della “sala passante”, oppure, più raramente in altra cellula specializzata;
- e) affacci liberi sul fronte e sul retro, con l'eccezione delle unità edilizie d'angolo;
- f) frequente presenza di un camino, in posizione frontale e centrale rispetto alle file di finestre non accostate;
- g) prospetto caratterizzato dall'allineamento delle finestre su quattro o cinque file di cui, rispettivamente, due o tre accostate, con porta d'ingresso generalmente in asse con una di queste ultime.

## Parte II- Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

1. **Volume edificato e numero dei piani:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del volume edificato e del relativo numero dei piani.
2. **Organizzazione distributiva interna:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala, ove il modulo abbia autonomia sufficiente. E' prescritto il mantenimento o il ripristino della *sala passante* a tutti i piani, che nel caso di frazionamento, deve essere interamente aggregata ad una delle nuove unità immobiliari.
3. **Elementi strutturali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura).
4. **Servizi igienici:** è consentito localizzare i servizi igienici nei sottoscala, o ad angolo tra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco laterale o di fondo ovvero, nel caso di unità edilizie con profondità pari a due o tre moduli, nel modulo centrale dell'unità edilizia. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.
5. **Scala:** è prescritto il mantenimento o il ripristino della scala a rampa unica addossata ad un muro portante cieco laterale della *sala passante* o della scala eventualmente costituita come modulo specializzato.
6. **Camino:** è prescritto il mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente, sia essa il prospetto frontale, il fondo dell'unità edilizia o le murature laterali.
7. **Prospetto frontale e prospetto di fondo:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni

delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato, qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e di un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema (sia essa anche la semplice variazione del colore dell'unità edilizia) intesse con le unità edilizie ad essa aggregate.

**8. Prospetti laterali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.

**9. Aggregazione di più unità edilizie:** non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie.

**10. Abbaino:** è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, secondo le prescrizioni dell'art.5 punto 5.12, allineato con l'asse centrale del modulo individuato dalla *sala passante* (o di uno dei due moduli se la *sala passante* non risulta chiaramente individuata in facciata), sul prospetto frontale; è consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente, esclusivamente dove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due moduli. Non è consentito realizzare il secondo abbaino qualora l'unità edilizia abbia profondità pari ad un solo modulo.

**11. Pavimentazione porticati di uso pubblico:** per gli edifici porticati che si attestano su corso Vittorio Emanuele nel caso gli stessi siano oggetto di interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia, con la sola eccezione della manutenzione straordinaria, è prescritta la sistemazione della pavimentazione del portico secondo le prescrizioni riportate all'art.8 Spazi pubblici - punto 8.7.

### Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

A tutti i piani escluso il piano terra: abitazioni; uffici direzionali; attrezzature associative.

Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.

Sono inoltre consentite tutte le destinazioni in essere alla data di approvazione del presente Piano se formalmente legittimate.

L'articolo 10 delle presenti norme riporta le prescrizioni generali relative alle destinazioni d'uso.

Le aree destinate a "Servizi ed attrezzature collettive" previste e localizzate dallo strumento urbanistico generale (Quadro dimensionale delle aree da riservare a servizi ed attrezzature collettive del P.R.G.C.), relativamente all'ambito del Piano di Recupero n.12 del centro storico, sono da considerarsi prescrittive rispetto alle diverse destinazioni d'uso ammissibili degli immobili stabilite dal P.R..".

### TIPO B<sub>n</sub> – UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE BIMODULARE PREOTTOCENTESCA ARCHITETTONICAMENTE DEFINITA

#### Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale bimodulare preottocentesca architettonicamente definita si intende l'unità edilizia che oltre le caratteristiche strutturali, distributive e compositive proprie del tipo B e B1, si caratterizza per la presenza di un disegno architettonico formalmente definito relativo alla qualità sia del sistema compositivo di facciata che degli elementi spaziali interni.

#### Parte II- Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

1. **Volume edificato e numero dei piani:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del volume edificato e del relativo numero dei piani.
2. **Organizzazione distributiva interna:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari (simplex o duplex) servite autonomamente dalla scala, ove il modulo abbia autonomia sufficiente. E' prescritto il mantenimento o il ripristino della *sala passante* a tutti i piani, che nel caso di frazionamento, deve essere interamente aggregata ad una delle nuove unità immobiliari.
3. **Elementi strutturali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura).
4. **Servizi igienici:** è consentito localizzare i servizi igienici nei sottoscala, o ad angolo tra due muri ciechi, o in aderenza ad un muro cieco laterale o di fondo ovvero, nel caso di unità edilizie con profondità pari a due o tre moduli, nel modulo centrale dell'unità edilizia. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.
5. **Scala:** è prescritto il mantenimento o il ripristino della scala a rampa unica addossata ad un muro portante cieco laterale della *sala passante* o della scala eventualmente costituita come modulo specializzato.
6. **Camino:** è prescritto il mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente, sia essa il prospetto frontale, il fondo dell'unità edilizia o le murature laterali.
7. **Prospetto frontale e prospetto di fondo:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel

caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato, qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e di un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema (sia essa anche la semplice variazione del colore dell'unità edilizia) intesse con le unità edilizie ad essa aggregate.

**8. Prospetti laterali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.

**9. Aggregazione di più unità edilizie:** non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie.

**10. Abbaino:** è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, secondo le prescrizioni dell'art.5 punto 5.12, allineato con l'asse centrale del modulo individuato dalla *sala passante* (o di uno dei due moduli se la *sala passante* non risulta chiaramente individuata in facciata), sul prospetto frontale; è consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente, esclusivamente dove l'unità edilizia interessata abbia profondità di edificazione pari ad almeno due moduli. Non è consentito realizzare il secondo abbaino qualora l'unità edilizia abbia profondità pari ad un solo modulo.

**11. Pavimentazione porticati di uso pubblico:** per gli edifici porticati che si attestano su corso Vittorio Emanuele nel caso gli stessi siano oggetto di interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia, con la sola eccezione della manutenzione straordinaria, è prescritta la sistemazione della pavimentazione del portico secondo le prescrizioni riportate all'art.8 Spazi pubblici - punto 8.7.

### Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

A tutti i piani escluso il piano terra: abitazioni; uffici direzionali; attrezzature associative.

Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.

Sono inoltre consentite tutte le destinazioni in essere alla data di approvazione del presente Piano se formalmente legittimate.

L'articolo 10 delle presenti norme riporta le prescrizioni generali relative alle destinazioni d'uso.

Le aree destinate a "Servizi ed attrezzature collettive" previste e localizzate dallo strumento urbanistico generale (Quadro dimensionale delle aree da riservare a servizi ed attrezzature collettive del P.R.G.C.), relativamente all'ambito del Piano di Recupero n.12 del centro storico, sono da considerarsi prescrittive rispetto alle diverse destinazioni d'uso ammissibili degli immobili stabilite dal P.R..".

## SCHEMI GRAFICI

# UNITA' EDILIZIA DI BASE BIMODULARE E SUE DERIVAZIONI PRESENTI NEL TESSUTO STORICO DI PORDENONE

**B**  
**B1**  
**Bg**

**B** Tipo bimodulare lungo i vicoli

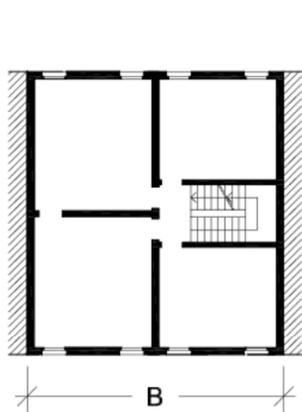
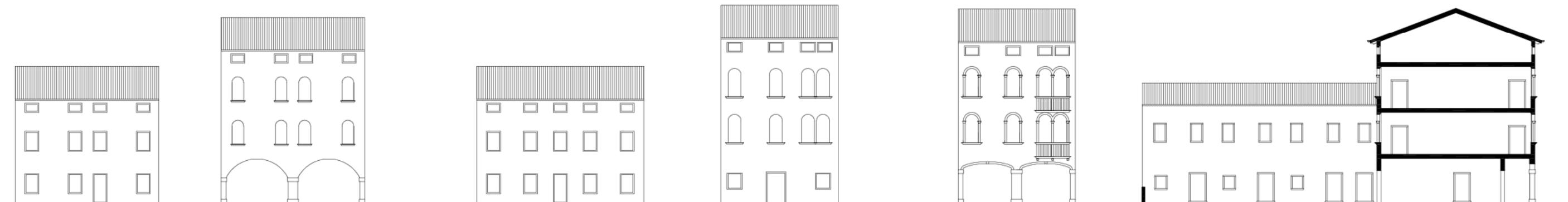
Variazioni del tipo lungo il corso: fronte caratterizzato dalla presenza del portico

**B1** Tipo bimodulare con elemento aggiunto - vano scala

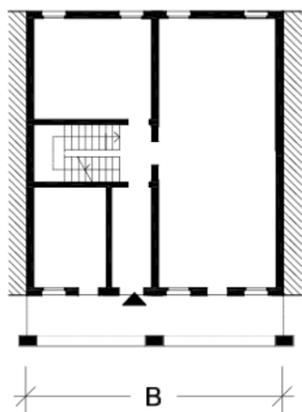
**Bg** Tipo bimodulare a fronte gerarchizzato

Variazioni del tipo lungo il corso: fronte caratterizzato dalla presenza del portico

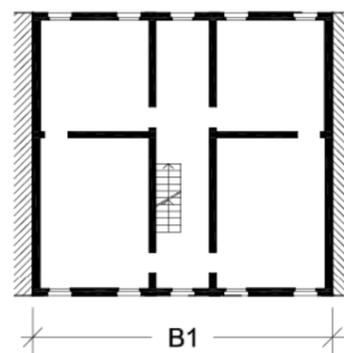
Tipo bimodulare gerarchizzato lungo il corso con annessi verso corte



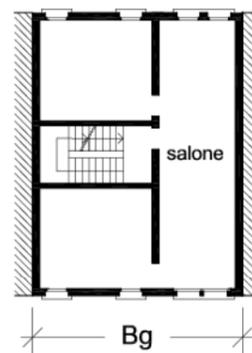
Piano tipo



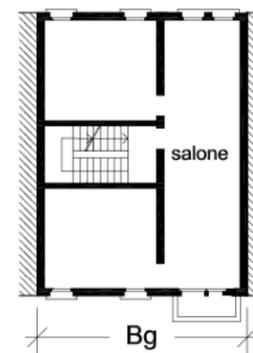
Piano terra



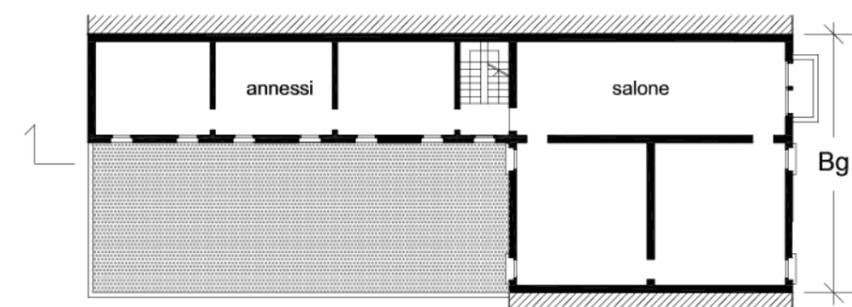
Piano tipo



Piano tipo



Piano tipo



Piano tipo

## **SCHEDA 3 - UNITA' EDILIZIE DI BASE RESIDENZIALE TRIMODULARI PREOTTOCENTESCHE**

### **TIPO C - UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE TRIMODULARE PREOTTOCENTESCA ARCHITETTONICAMENTE DEFINITA**

#### **Parte I - Descrizione**

Per unità edilizia di base residenziale trimodulare preottocentesca architettonicamente definita, si intende l'unità edilizia che si caratterizza per la presenza di un disegno architettonico formalmente definito relativo alla qualità sia del sistema compositivo di facciata che degli elementi spaziali interni, e che per le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte trimodulare caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a tre moduli o cellule abitative, di cui quella centrale, la "sala passante", gerarchizzata: in profondità, in quanto passante da un fronte all'altro dell'edificio; in prospetto, per la presenza di polifore; funzionalmente, perché specializzata come elemento di distribuzione orizzontale;
- b) frequente presenza di corte in corrispondenza di uno o due moduli;
- c) scala generalmente inclusa in un modulo laterale specializzato;
- d) profondità di edificazione di due o più moduli o cellule, compreso quello specializzato contenente la scala;
- e) altezza di edificazione di due o più piani, con frequente presenza di sottotetto praticabile;
- f) affacci liberi sul fronte e sul retro;
- g) prospetto caratterizzato dall'allineamento verticale delle finestre su quattro file, oltre a quelle centrali accostate a polifora, con porta d'ingresso

generalmente in asse con le aperture superiori, ed in particolare con l'asse centrale dell'edificio.

Parte II- Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

1. **Volume edificato e numero dei piani:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del volume edificato e del relativo numero dei piani.

2. **Organizzazione distributiva interna:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari servite autonomamente dalla scala, specializzando un modulo laterale, ove non sia già specializzato. E' prescritto il mantenimento o il ripristino della *sala passante* a tutti i piani, che nel caso di frazionamento, deve essere interamente aggregata ad una delle nuove unità immobiliari. Possibilità di suddividere la superficie delle cellule laterali, quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di stanze.

3. **Elementi strutturali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura).

4. **Servizi igienici:** possibilità di suddividere la superficie delle cellule laterali, quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione dei servizi igienici. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.

5. **Scala:** è prescritto il mantenimento o il ripristino della scala eventualmente costituita come modulo specializzato, qualora essa sia preesistente.

6. **Camino:** è prescritto il mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente.

7. **Prospetto frontale e prospetto di fondo:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente

caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e ad un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema (sia essa anche la semplice variazione del colore dell'unità edilizia) intesse con le unità edilizie ad essa aggregate.

**8. Prospetti laterali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.

**9. Aggregazione di più unità edilizie:** non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie.

**10. Abbaino:** è consentito realizzare un abbaio elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, secondo le prescrizioni dell'art.5 punto 5.12, allineato con l'asse centrale della cellula individuata dalla *sala passante* (o di una delle due cellule se la *sala passante* non risulta chiaramente individuata in facciata), sul prospetto frontale; è consentito realizzare un secondo abbaio, sul retro con il medesimo allineamento del precedente.

**11. Pavimentazione porticati di uso pubblico:** per gli edifici porticati che si attestano su corso Vittorio Emanuele nel caso gli stessi siano oggetto di interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia, con la sola eccezione della manutenzione straordinaria, è prescritta la sistemazione della pavimentazione del portico secondo le prescrizioni riportate all'art.8 Spazi pubblici - punto 8.7.

### Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

A tutti i piani escluso il piano terra: abitazioni; uffici direzionali; attrezzature culturali; attrezzature associative; attrezzature ricreative.

Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.

Sono inoltre consentite tutte le destinazioni in essere alla data di approvazione del presente Piano se formalmente legittimate.

L'articolo 10 delle presenti norme riporta le prescrizioni generali relative alle destinazioni d'uso.

Le aree destinate a "Servizi ed attrezzature collettive" previste e localizzate dallo strumento urbanistico generale (Quadro dimensionale delle aree da riservare a servizi ed attrezzature collettive del P.R.G.C.), relativamente all'ambito del Piano di Recupero n.12 del centro storico, sono da considerarsi prescrittive rispetto alle diverse destinazioni d'uso ammissibili degli immobili stabilite dal P.R..

## TIPO C1 - UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE TRIMODULARE PREOTTOCENTESCA CON UNITÀ EDILIZIA AGGIUNTA

### Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale trimodulare preottocentesca con unità edilizia aggiunta si intende l'unità edilizia che pur rispondendo come esito finale alle caratteristiche strutturali, distributive e compositive del Tipo C, si è formata come unione di unità edilizie unimodulari o bimodulari, delle quali permangono comunque elementi significativi, aggregando anche spazi non edificati.

### Parte II- Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

1. **Volume edificato e numero dei piani:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del volume edificato e del relativo numero dei piani.

2. **Organizzazione distributiva interna:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari servite autonomamente dalla scala, specializzando un modulo laterale, ove non sia già specializzato. E' prescritto il mantenimento o il ripristino della *sala passante* a tutti i piani, che nel caso di frazionamento, deve essere interamente aggregata ad una delle nuove unità immobiliari. Possibilità di suddividere la superficie delle cellule laterali, quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di stanze.

3. **Elementi strutturali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura).

4. **Servizi igienici:** possibilità di suddividere la superficie delle cellule laterali, quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione dei servizi igienici. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.

5. **Scala:** è prescritto il mantenimento o il ripristino della scala eventualmente costituita come modulo specializzato, qualora essa sia preesistente.

6. **Camino:** è prescritto il mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente.

7. **Prospetto frontale e prospetto di fondo:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e ad un'adeguata documentazione fotografica che

rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema (sia essa anche la semplice variazione del colore dell'unità edilizia) intesse con le unità edilizie ad essa aggregate.

8. **Prospetti laterali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.

9. **Aggregazione di più unità edilizie:** non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie.

10. **Abbaino:** è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, secondo le prescrizioni dell'art.5 punto 5.12, allineato con l'asse centrale della cellula individuata dalla *sala passante* (o di una delle due cellule se la *sala passante* non risulta chiaramente individuata in facciata), sul prospetto frontale; è consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente.

11. **Pavimentazione porticati di uso pubblico:** per gli edifici porticati che si attestano su corso Vittorio Emanuele nel caso gli stessi siano oggetto di interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia, con la sola eccezione della manutenzione straordinaria, è prescritta la sistemazione della pavimentazione del portico secondo le prescrizioni riportate all'art.8 Spazi pubblici - punto 8.7.

### Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

A tutti i piani escluso il piano terra: abitazioni; uffici direzionali; attrezzature culturali; attrezzature associative; attrezzature ricreative.

Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.

Sono inoltre consentite tutte le destinazioni in essere alla data di approvazione del presente Piano se formalmente legittimate.

L'articolo 10 delle presenti norme riporta le prescrizioni generali relative alle destinazioni d'uso.

Le aree destinate a "Servizi ed attrezzature collettive" previste e localizzate dallo strumento urbanistico generale (Quadro dimensionale delle aree da riservare a servizi ed attrezzature collettive del P.R.G.C.), relativamente all'ambito del Piano di Recupero n.12 del centro storico, sono da considerarsi prescrittive rispetto alle diverse destinazioni d'uso ammissibili degli immobili stabilite dal P.R..

## TIPO C2 - UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE TRIMODULARE PREOTTOCENTESCA OGGETTO DI AGGREGAZIONE DI UNITÀ

### Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale trimodulare preottocentesca oggetto di aggregazione di unità si intende l'unità edilizia che pur rispondendo come esito finale alle caratteristiche strutturali, distributive e compositive del Tipo C, si è formata come unione di unità edilizie unimodulari o bimodulari, delle quali permangono comunque elementi significativi.

### Parte II- Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

1. **Volume edificato e numero dei piani:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del volume edificato e del relativo numero dei piani.
2. **Organizzazione distributiva interna:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari servite autonomamente dalla scala, specializzando un modulo laterale, ove non sia già specializzato. E' prescritto il mantenimento o il ripristino della *sala passante* a tutti i piani, che nel caso di frazionamento, deve essere interamente aggregata ad una delle nuove unità immobiliari.

Possibilità di suddividere la superficie delle cellule laterali, quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di stanze.

3. **Elementi strutturali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturali dell'unità edilizia di base (setti murari portanti disposti ortogonalmente al prospetto frontale, strutture orizzontali in legno, struttura di copertura).

4. **Servizi igienici:** possibilità di suddividere la superficie delle cellule laterali, quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione dei servizi igienici. Non è consentito localizzare i servizi igienici nel modulo dell'unità edilizia delimitato dal fronte principale se non per quelle unità edilizie caratterizzate dalla profondità di un unico modulo.

5. **Scala:** è prescritto il mantenimento o il ripristino della scala eventualmente costituita come modulo specializzato, qualora essa sia preesistente.

6. **Camino:** è prescritto il mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente.

7. **Prospetto frontale e prospetto di fondo:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzati secondo i modelli di partitura riconoscibili; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tale modello di partitura. Nel caso l'unità edilizia sia parte di un sistema aggregato qualunque variazione del prospetto dell'unità singola sarà subordinata alla presentazione di un elaborato di prospetto e ad un'adeguata documentazione fotografica che rappresentino la singola unità inserita nel contesto architettonico del sistema di cui è parte al fine di poter valutare le relazioni che qualunque variazione introdotta nel sistema (sia essa anche la semplice variazione del colore dell'unità edilizia) intesse con le unità edilizie ad essa aggregate.

8. **Prospetti laterali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione

complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.

9. **Aggregazione di più unità edilizie:** non è consentita l'aggregazione di più unità edilizie.

10. **Abbaino:** è consentito realizzare un abbaino elevato al di sopra dei profili altimetrici delle coperture, secondo le prescrizioni dell'art.5 punto 5.12, allineato con l'asse centrale della cellula individuata dalla *sala passante* (o di una delle due cellule se la *sala passante* non risulta chiaramente individuata in facciata), sul prospetto frontale; è consentito realizzare un secondo abbaino, sul retro con il medesimo allineamento del precedente.

11. **Pavimentazione porticati di uso pubblico:** per gli edifici porticati che si attestano su corso Vittorio Emanuele nel caso gli stessi siano oggetto di interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia, con la sola eccezione della manutenzione straordinaria, è prescritta la sistemazione della pavimentazione del portico secondo le prescrizioni riportate all'art.8 Spazi pubblici - punto 8.7.

### Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

A tutti i piani escluso il piano terra: abitazioni; uffici direzionali; attrezzature culturali; attrezzature associative; attrezzature ricreative.

Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.

Sono inoltre consentite tutte le destinazioni in essere alla data di approvazione del presente Piano se formalmente legittimate.

L'articolo 10 delle presenti norme riporta le prescrizioni generali relative alle destinazioni d'uso.

Le aree destinate a "Servizi ed attrezzature collettive" previste e localizzate dallo strumento urbanistico generale (Quadro dimensionale delle aree da riservare a servizi ed attrezzature collettive del P.R.G.C.), relativamente all'ambito del Piano di Recupero n.12 del centro storico, sono da

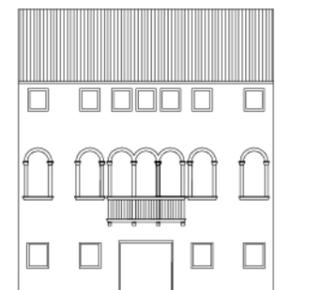
considerarsi prescrittive rispetto alle diverse destinazioni d'uso ammissibili degli immobili stabilite dal P.R..

## SCHEMI GRAFICI

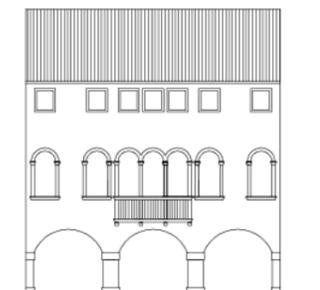
# UNITA' EDILIZIA DI BASE TRIMODULARE E SUE DERIVAZIONI PRESENTI NEL TESSUTO STORICO DI PORDENONE

**C**  
**C1**  
**C2**

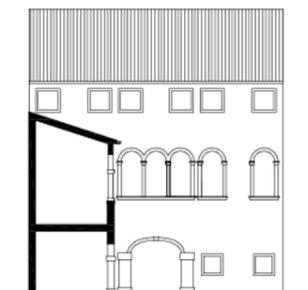
**C** Tipo lungo i vicoli



Variazioni del tipo lungo il corso: facciata con portici e annessi sul retro



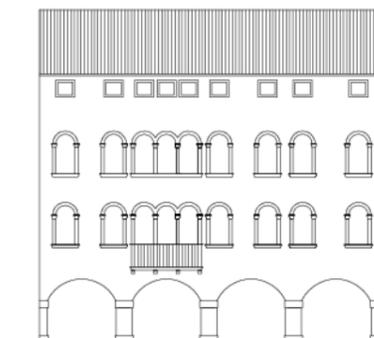
Variazioni del tipo: affaccio verso corte a loggia



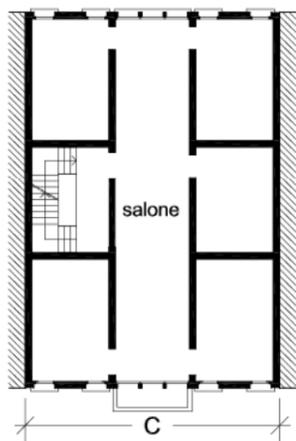
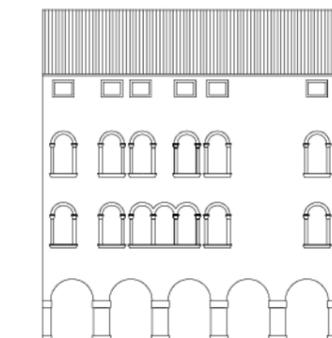
Variazioni del tipo: sviluppo della parte posteriore con annessi a logge



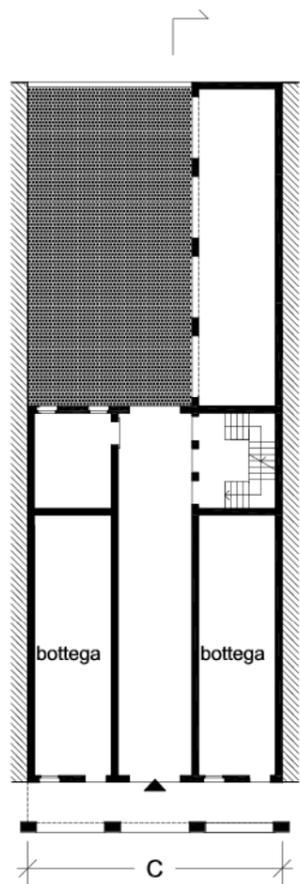
**C1** Tipo trimodulare con unità aggiunta



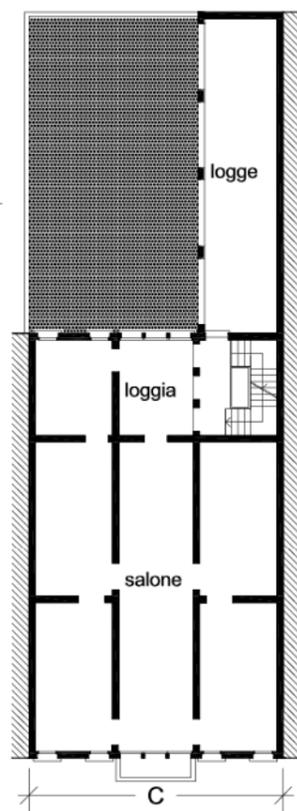
**C2** Tipo trimodulare come aggregazione di unità



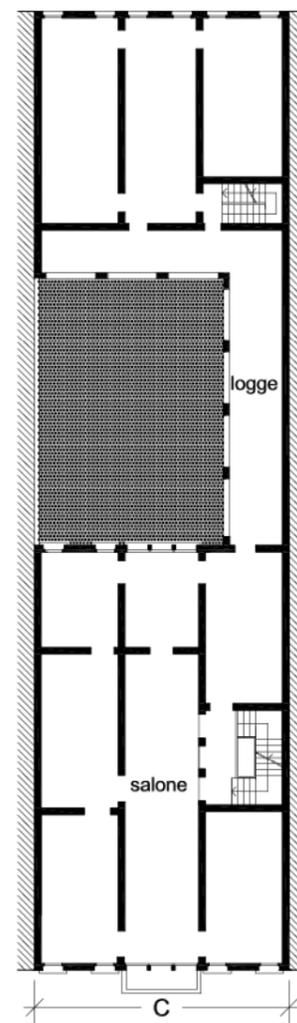
Piano tipo



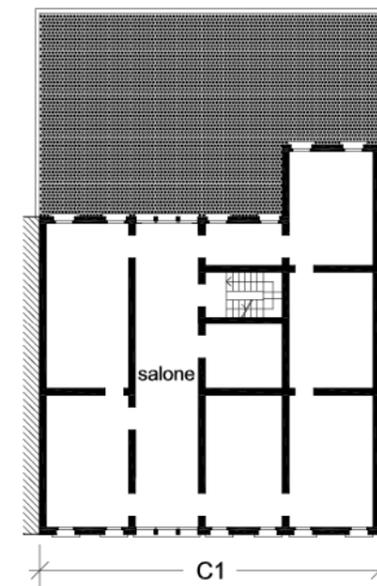
Piano terra



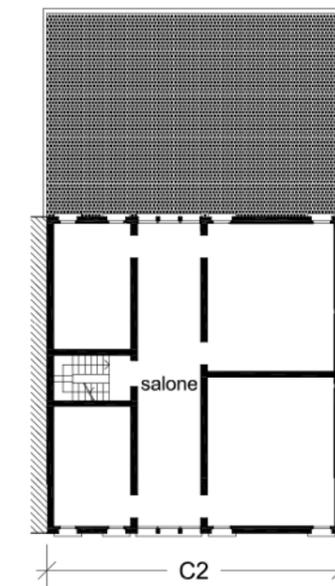
Piano tipo



Piano tipo



Piano tipo



Piano tipo

## **SCHEDA 4 - UNITA' EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE OTTOCENTESCA DI RISTRUTTURAZIONE**

TIPO Or

### Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale ottocentesca di ristrutturazione si intende l'unità edilizia risultante dalla fusione di due o più lotti, edificati in epoca preottocentesca totalmente od in parte, o comunque da processi di trasformazione avvenuti nell'Ottocento, che hanno prodotto una ricomposizione funzionale, strutturale e compositiva secondo modelli ottocenteschi, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gran parte degli elementi caratterizzanti i tipi preottocenteschi dei manufatti edilizi preesistenti.

### Parte II- Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

1. **Volume edificato e numero dei piani:** è prescritto il mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.
2. **Organizzazione distributiva interna:** è prescritto il mantenimento dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, riconosciuta coerente con l'organismo edilizio, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari servite autonomamente dalla scala.
3. **Elementi strutturali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturali riconosciuti coerenti con l'organismo edilizio.
4. **Scala:** è prescritto il mantenimento o il ripristino della scala, qualora riconosciuta originale.

**5. Prospetto frontale e prospetto di fondo:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzati

**6. Prospetti laterali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dei prospetti laterali; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti e dei prospetti delle unità edilizie limitrofe.

**7. Pavimentazione porticati di uso pubblico:** per gli edifici porticati che si attestano su corso Vittorio Emanuele nel caso gli stessi siano oggetto di interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia, con la sola eccezione della manutenzione straordinaria, è prescritta la sistemazione della pavimentazione del portico secondo le prescrizioni riportate all'art.8 Spazi pubblici - punto 8.7.

### Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

A tutti i piani escluso il piano terra: abitazioni; abitazioni collettive; attrezzature ricettive; uffici direzionali; uffici per l'erogazione diretta di servizi; attrezzature culturali; attrezzature associative; attrezzature ricreative.

Al piano terra: per i locali che si attestano su corso Vittorio Emanuele, artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi; per gli altri locali, oltre alle destinazioni sopra riportate, abitazioni; abitazioni collettive; attrezzature ricettive; uffici direzionali; uffici per l'erogazione diretta di servizi; attrezzature culturali; attrezzature associative; attrezzature ricreative.

Sono inoltre consentite tutte le destinazioni in essere alla data di approvazione del presente Piano se formalmente legittimate.

L'articolo 10 delle presenti norme riporta le prescrizioni generali relative alle destinazioni d'uso.

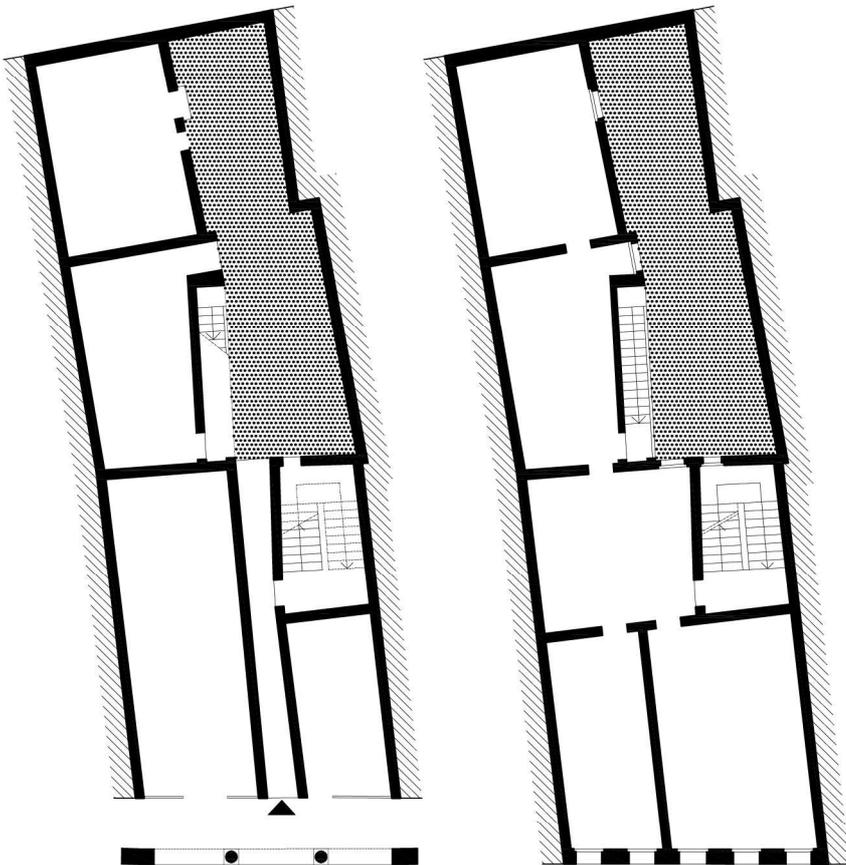
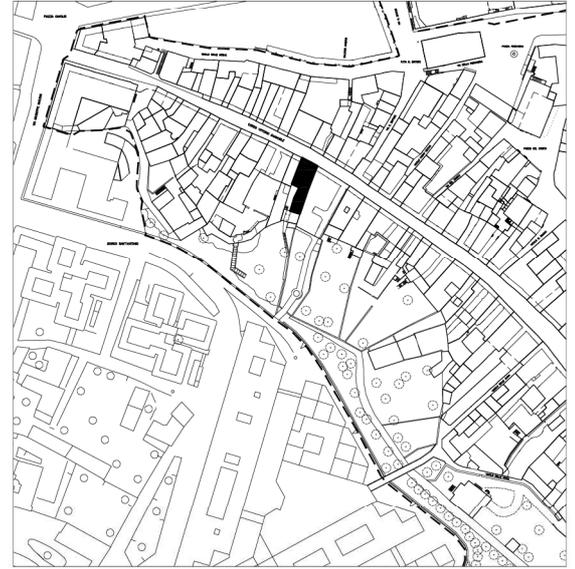
Le aree destinate a "Servizi ed attrezzature collettive" previste e localizzate dallo strumento urbanistico generale (Quadro dimensionale delle aree da

riservare a servizi ed attrezzature collettive del P.R.G.C.), relativamente all'ambito del Piano di Recupero n.12 del centro storico, sono da considerarsi prescrittive rispetto alle diverse destinazioni d'uso ammissibili degli immobili stabilite dal P.R..

## SCHEMI GRAFICI

**UNITA' EDILIZIA DI BASE OTTOCENTESCA  
OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE: ESEMPIO  
PRESENTE NEL TESSUTO STORICO DI  
PORDENONE**

**Esempio lungo il Corso Vittorio Emanuele**



**Piano terra**

**Piano primo**



Un. edilizia n° 350  
n° civ. 16/C, 18  
Mapp. 592

## SCHEDA 5 - UNITA' EDILIZIE DI BASE NOVECENTESCA

### TIPO N – UNITA EDILIZIA DI BASE NOVECENTESCA DI COMPLESSIVO PREGIO ARCHITETTONICO

#### Parte I - Descrizione

Per unità edilizia novecentesca di complessivo pregio architettonico si intende l'unità edilizia che per l'insieme delle sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive esterne e interne entra nel patrimonio figurativo della città, come testimonianza delle scelte stilistiche, retrospettive o innovative, storicizzate nella memoria collettiva, anche se il suo inserimento nell'ambiente antico è spesso tipologicamente e morfologicamente incongruo.

#### Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche

1. **Volume edificato e numero dei piani:** è prescritto il mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.
2. **Organizzazione distributiva interna:** è prescritto il mantenimento dell'organizzazione distributiva interna di ogni piano, riconosciuta coerente con l'organismo edilizio, con facoltà di modificare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia frazionando in unità immobiliari servite autonomamente dalla scala.
3. **Elementi strutturali:** è prescritto il mantenimento o il ripristino degli elementi strutturali riconosciuti coerenti con l'organismo edilizio.
4. **Scala:** è prescritto il mantenimento o il ripristino della scala, qualora riconosciuta originale.
5. **Prospetti:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dei prospetti coerenti con le caratteristiche dell'unità edilizia.

**6. Pavimentazione porticati di uso pubblico:** per gli edifici porticati che si attestano su corso Vittorio Emanuele nel caso gli stessi siano oggetto di interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia, con la sola eccezione della manutenzione straordinaria, è prescritta la sistemazione della pavimentazione del portico secondo le prescrizioni riportate all'art.8 Spazi pubblici - punto 8.7.

### Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

Tutte le utilizzazioni coerenti con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite.

Le aree destinate a "Servizi ed attrezzature collettive" previste e localizzate dallo strumento urbanistico generale (Quadro dimensionale delle aree da riservare a servizi ed attrezzature collettive del P.R.G.C.), relativamente all'ambito del Piano di Recupero n.12 del centro storico, sono da considerarsi prescrittive rispetto alle diverse destinazioni d'uso ammissibili degli immobili stabilite dal P.R..

## TIPO Ne - UNITÀ EDILIZIA NOVECENTESCA DI PREGIO ARCHITETTONICO LIMITATO ALL'ASSETTO ESTERNO

### Parte I - Descrizione

Per unità edilizia novecentesca di pregio limitato all'aspetto esterno si intende l'unità edilizia che entra nel patrimonio figurativo cittadino, come quella della scheda precedente, soltanto per il suo involucro esterno, mentre le sue caratteristiche interne sono prive di significato, e frequentemente contrastanti con l'assetto esterno.

### Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche

1. **Volume edificato e numero dei piani:** è prescritto il mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani.
2. **Organizzazione distributiva interna:** possibilità di qualsiasi modifica della organizzazione distributiva interna, purché ne consegua una migliore coerenza con l'assetto architettonico esterno.
3. **Elementi strutturali:** possibilità di qualsiasi modifica degli elementi strutturali, purché ne consegua una migliore coerenza con l'assetto architettonico esterno.
4. **Prospetti:** è prescritto il mantenimento o il ripristino dei prospetti coerenti con le caratteristiche dell'unità edilizia.
5. **Pavimentazione porticati di uso pubblico:** per gli edifici porticati che si attestano su corso Vittorio Emanuele nel caso gli stessi siano oggetto di interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia, con la sola eccezione della manutenzione straordinaria, è prescritta la sistemazione della pavimentazione del portico secondo le prescrizioni riportate all'art.8 Spazi pubblici - punto 8.7.

### Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

Tutte le utilizzazioni coerenti con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite.

Le aree destinate a "Servizi ed attrezzature collettive" previste e localizzate dallo strumento urbanistico generale (Quadro dimensionale delle aree da riservare a servizi ed attrezzature collettive del P.R.G.C.), relativamente all'ambito del Piano di Recupero n.12 del centro storico, sono da considerarsi prescrittive rispetto alle diverse destinazioni d'uso ammissibili degli immobili stabilite dal P.R..

### TIPO Nr - UNITÀ EDILIZIA NOVECENTESCA INTEGRATA NEL CONTESTO

#### Parte I - Descrizione

Per unità edilizia novecentesca integrata nel contesto s'intende l'unità edilizia che, sebbene priva di pregio individuale, non appare sostituibile per conto suo, ma solo in vista di una trasformazione complessiva del contesto.

#### Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche

Ristrutturazione con vincolo parziale, con conservazione o decremento del volume esistente. Gli interventi edilizi dovranno perseguire la riqualificazione intesa come riprogettazione del sistema compositivo di parte o dell'intera facciata dell'edificio nel caso sia da valutarsi compositivamente non decorosa; nella progettazione va tenuta presente la problematica culturale dell'inserimento nell'ambiente particolare.

#### Prescrizioni particolari

- Relativamente all'edificio scolastico denominato Vendramini (mappale 636), si prevede la possibilità della demolizione e nuova costruzione dell'intero manufatto ed è consentita inoltre, in deroga agli interventi sopra riportati, la ristrutturazione con possibilità di demolizioni anche parziali,

finalizzata all'adeguamento fisico funzionale conseguente alle destinazioni d'uso esistenti. L'intervento di ristrutturazione e/o nuova costruzione di parte o dell'intero edificato potrà prevedere, una tantum, l'ampliamento del volume esistente entro il limite massimo del 10%. L'ampliamento non dovrà uscire dagli allineamenti determinati dai fronti principali degli edifici esistenti.

- Relativamente all'edificio localizzato tra vicolo delle Mura e la roggia (mappali 1758 e 607), è consentito un incremento, una tantum del volume esistente, nel rispetto delle norme vigenti in materia, entro il limite massimo del 15%. L'intervento dovrà essere finalizzato ad una riqualificazione ambientale e architettonica prevedendo anche l'eventuale demolizione dell'annesso non classificato dal Piano.

- Relativamente all'edificio "SIP" potrà essere consentita la demolizione e nuova costruzione. E' consentito inoltre anche in assenza del progetto dell'area di trasformazione, l'intervento di demolizione senza ricostruzione.

- Relativamente all'edificio (annesso individuato con il mapp. 2946), localizzato nell'area verde a sud del Centro Storico, tra via Riviera del Pordenone e vicolo del Lavatoio, si prevede la possibilità della ristrutturazione dei volumi esistenti attraverso la demolizione e ricostruzione in sito dell'intero manufatto con conservazione o decremento della volumetria esistente.

La sagoma potrà inoltre essere traslata, al fine di dare maggiore visibilità alla villa; il fronte del nuovo prospetto sud-est dovrà essere collocato sul limite del prospetto nord-ovest dell'attuale edificazione. Quanto sopra previa verifica dell'osservanza della normativa geologico-idraulica prevista dal PRGC vigente e nel rispetto del vincolo indiretto esercitato sull'area per effetto della presenza del Duomo di San Marco.

**Pavimentazione porticati di uso pubblico:** per gli edifici porticati che si attestano su corso Vittorio Emanuele nel caso gli stessi siano oggetto di interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia, con la sola eccezione della manutenzione straordinaria, è prescritta la sistemazione della

pavimentazione del portico secondo le prescrizioni riportate all'art.8 Spazi pubblici - punto 8.7.

#### Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

Tutte le utilizzazioni coerenti con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite.

Le aree destinate a "Servizi ed attrezzature collettive" previste e localizzate dallo strumento urbanistico generale (Quadro dimensionale delle aree da riservare a servizi ed attrezzature collettive del P.R.G.C.), relativamente all'ambito del Piano di Recupero n.12 del centro storico, sono da considerarsi prescrittive rispetto alle diverse destinazioni d'uso ammissibili degli immobili stabilite dal P.R..

### TIPO Nd - UNITÀ EDILIZIA NON INTEGRATA NEL CONTESTO

#### Parte I - Descrizione

Per unità edilizia non integrata nel contesto s'intende l'unità edilizia, di origine novecentesca o anche anteriore, con carattere di superfetazione.

#### Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche

L'unico intervento ammesso, oltre la manutenzione straordinaria, è la demolizione, anche parziale, senza ricostruzione.

#### Prescrizioni particolari

- Relativamente all'edificio (individuato con il mapp. 1002), localizzato su via Riviera del Pordenone, di lato al parcheggio pubblico, al fine di consentire la messa in sicurezza dell'immobile rispetto alla normativa geologico-idraulica prevista dal PRGC vigente e la sua riqualificazione si prevede, in alternativa alla manutenzione straordinaria, la possibilità della ristrutturazione dell'edificato con conservazione o decremento della volumetria esistente. L'intervento potrà prevedere modeste modifiche planimetriche alla sagoma esistente, lungo gli allineamenti determinati dai fronti principali, fermo

restando l'allineamento obbligatorio del fronte che prospetta sulla viabilità pubblica. Tali modifiche dovranno essere condivise dall'Amministrazione Comunale.

In caso di eventuale esclusione dell'utilizzo totale o parziale del piano terra dei corpi edilizi, in applicazione dell'art. 4 comma 2 Capo III "Interventi in area allagabile per effetto della piena centenaria" delle NTA Geologico-Idrauliche del PRGC, l'intervento potrà prevedere la ristrutturazione con conservazione o decremento della volumetria esistente, fino alla demolizione con ricostruzione, con la possibilità della sopraelevazione la cui altezza non dovrà superare quella del colmo del corpo principale esistente.

L'eventuale volumetria da realizzare al di sopra dell'altezza dell'edificio principale, dovrà essere arretrata rispetto al fronte che si attesta su via Riviera del Pordenone e al fronte del prospetto ovest; sono consentite lievi modifiche planimetriche alla sagoma esistente lungo gli allineamenti determinati dai fronti principali, fermo restando l'allineamento obbligatorio del fronte che prospetta sulla viabilità pubblica.

Quanto sopra nel rispetto del vincolo indiretto di cui al D.Lgs. 42/2004 esercitato sull'area per effetto della presenza del Duomo di San Marco e del Castello."

L'intervento dovrà perseguire la riqualificazione complessiva dell'assetto edilizio intesa come riprogettazione del sistema compositivo dell'edificato tenuto conto della problematica culturale dell'inserimento nell'ambiente particolare.

Le Destinazioni d'uso compatibili possono essere tutte quelle previste dal PRGC per la zona AP, che siano coerenti con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite, anche in caso di interventi di tipo manutentivo.

## SCHEMI GRAFICI

# UNITA' EDILIZIA DI BASE NOVECENTESCA DI COMPLESSIVO PREGIO ARCHITETTONICO: ESEMPIO PRESENTE NEL TESSUTO STORICO DI PORDENONE

N

Esempio lungo il Corso Vittorio Emanuele



Piano primo

Un. edilizia n° 11  
n° civ. 11/A, 11/B  
Mapp. 677

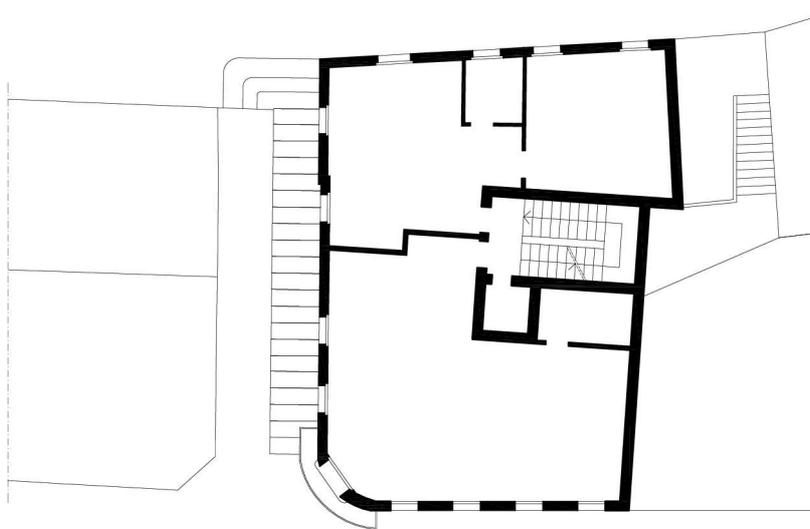
# UNITA' EDILIZIA DI BASE NOVECENTESCA DI PREGIO ARCHITETTONICO LIMITATO ALL'ASSETTO ESTERNO: ESEMPIO PRESENTE NEL TESSUTO STORICO DI PORDENONE

Ne

**Esempio lungo il Corso Vittorio Emanuele, Vicolo  
della Bossina, Vicolo delle acque**



**Facciata sul corso**



**Piano primo**



Un. edilizia n° 5  
n° civ. 7, 7/A, 4  
Mapp. 669

## **SCHEDA 6 - UNITA' EDILIZIE DI BASE A CAPANNONE**

### **TIPO K – UNITÀ EDILIZIA DI BASE A CAPANNONE PREOTTOCENTESCA**

#### Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base a capannone preottocentesca si intende l'unità edilizia che per le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte monocellulare a capannone caratterizzato da:

fronte di edificazione pari ad un modulo o cellula;

profondità di edificazione distributivamente pari ad un modulo cellula, dimensionalmente pari ad almeno due o tre volte la dimensione del fronte di affaccio;

altezza di edificazione distributivamente pari ad un piano, dimensionalmente in genere rilevante, e comunque maggiore dell'altezza media di un piano nelle unità edilizie di base residenziali;

affaccio sempre libero sul fronte e, assai di frequente, sul retro;

composizione del prospetto frontale articolato secondo uno dei due seguenti modelli di partitura:

e1 - caratterizzato da un'unica grande apertura centrale, a volte corrispondente all'intera dimensione dell'affaccio e non di rado arricchita da elementi architettonici di pregio (colonne, archi, trabeazioni in pietra);

e2 - caratterizzato dalla centralità dell'apertura principale (porta) rispetto a due aperture laterali di minori dimensioni (finestre);

f) modello di aggregazione seriale lineare semplice, più raramente doppio, realizzato per accostamenti dei muri longitudinali, sempre, comunque, ciechi.

## Parte II - Prescrizione relative alle trasformazioni fisiche

1. **Volume edificato:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del volume edificato.
2. **Organizzazione interna:** è prescritto il mantenimento dell'unità del modulo, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna mediante strutture leggere, quali tramezzi, soppalchi o arredi fissi, che ne consentano comunque la riconoscibilità, nonché ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali impianti igienico-sanitari.
3. **Prospetto frontale:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzato, secondo il modello di partitura riconoscibile; è consentito apportare modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle a tale modello di partitura.
4. **Tamponamento del fronte:** è consentito tamponare il fronte in caso di mancanza dello stesso purché questo venga distinto nettamente nei materiali utilizzati per la sua costruzione.
5. **Copertura:** è prescritto il mantenimento o il ripristino della struttura e dei materiali di copertura.
6. **Pavimentazione porticati di uso pubblico:** per gli edifici porticati che si attestano su corso Vittorio Emanuele nel caso gli stessi siano oggetto di interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia, con la sola eccezione della manutenzione straordinaria, è prescritta la sistemazione della pavimentazione del portico secondo le prescrizioni riportate all'art.8 Spazi pubblici - punto 8.7.

## Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

Abitazioni; artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi; uffici direzionali; attrezzature culturali; attrezzature associative; attrezzature ricreative.

Le aree destinate a “Servizi ed attrezzature collettive” previste e localizzate dallo strumento urbanistico generale (Quadro dimensionale delle aree da riservare a servizi ed attrezzature collettive del P.R.G.C.), relativamente all’ambito del Piano di Recupero n.12 del centro storico, sono da considerarsi prescrittive rispetto alle diverse destinazioni d’uso ammissibili degli immobili stabilite dal P.R..

## TIPO K<sub>0</sub> – UNITÀ EDILIZIA DI BASE A CAPANNONE OTTOCENTESCA

### Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base a capannone ottocentesca si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo ottocentesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte monocellulare a capannone caratterizzato da:

fronte di edificazione pari ad un modulo o cellula;

b) profondità di edificazione distributivamente pari in genere ad un modulo o cellula, dimensionalmente pari ad almeno due o tre volte la dimensione del fronte di affaccio;

c) altezza di edificazione generalmente pari a due piani, più raramente ad un piano;

d) affaccio spesso libero sui quattro fronti;

e) composizione del prospetto frontale caratterizzato da una grande apertura d'accesso (porta), di frequente centrale rispetto a due allineamenti verticali di finestre;

f) composizione dei prospetti laterali caratterizzati da più allineamenti verticali di finestre.

### Parte II - Prescrizione relative alle trasformazioni fisiche

1. **Volume edificato:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del volume edificato.

2. **Organizzazione interna:** possibilità di inserire nuovi solai al fine di aumentare il numero dei piani con facoltà di modificare l'organizzazione interna mediante strutture leggere, quali tramezzi, soppalchi o arredi fissi.

3. **Prospetto frontale:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzato, secondo il modello di partitura riconoscibile; è consentito apportare

modifiche al numero, alle forme, alle dimensioni ed alle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle a tale modello di partitura.

4. **Tamponamento del fronte:** è consentito tamponare il fronte in caso di mancanza dello stesso purché questo venga distinto nettamente nei materiali utilizzati per la sua costruzione.

5. **Copertura:** è prescritto il mantenimento o il ripristino della struttura e dei materiali di copertura.

6. **Pavimentazione porticati di uso pubblico:** per gli edifici porticati che si attestano su corso Vittorio Emanuele nel caso gli stessi siano oggetto di interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia, con la sola eccezione della manutenzione straordinaria, è prescritta la sistemazione della pavimentazione del portico secondo le prescrizioni riportate all'art.8 Spazi pubblici - punto 8.7.

### Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

Abitazioni; artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi; uffici direzionali; attrezzature culturali; attrezzature associative; attrezzature ricreative.

Le aree destinate a "Servizi ed attrezzature collettive" previste e localizzate dallo strumento urbanistico generale (Quadro dimensionale delle aree da riservare a servizi ed attrezzature collettive del P.R.G.C.), relativamente all'ambito del Piano di Recupero n.12 del centro storico, sono da considerarsi prescrittive rispetto alle diverse destinazioni d'uso ammissibili degli immobili stabilite dal P.R..

## TIPO K1 – UNITÀ EDILIZIA DI BASE A CAPANNONE OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE

### Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base a capannone oggetto di ristrutturazione si intende l'unità edilizia che ha subito, in epoca ottocentesca o anche successivamente, processi di trasformazione che hanno profondamente modificato le caratteristiche strutturali, distributive e compositive proprie del tipo originario. Tali processi hanno anche comportato sopraelevazioni e/o aggiunte che rendono comunque riconoscibile, attraverso elementi superstiti, il tipo a capannone.

### Parte II - Prescrizione relative alle trasformazioni fisiche

1. **Volume edificato:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del volume edificato.
2. **Organizzazione interna:** possibilità di inserire nuovi solai al fine di aumentare il numero dei piani con facoltà di modificare l'organizzazione interna.
3. **Prospetto frontale:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove nettamente caratterizzato, secondo il modello di partitura riconoscibile.
4. **Copertura:** è prescritto il mantenimento o il ripristino della struttura e dei materiali di copertura.
5. **Pavimentazione porticati di uso pubblico:** per gli edifici porticati che si attestano su corso Vittorio Emanuele nel caso gli stessi siano oggetto di interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia, con la sola eccezione della manutenzione straordinaria, è prescritta la sistemazione della pavimentazione del portico secondo le prescrizioni riportate all'art.8 Spazi pubblici - punto 8.7.

### Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

Abitazioni; artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi; uffici direzionali; uffici per l'erogazione diretta di servizi; attrezzature culturali; attrezzature associative; attrezzature ricreative.

Le aree destinate a "Servizi ed attrezzature collettive" previste e localizzate dallo strumento urbanistico generale (Quadro dimensionale delle aree da riservare a servizi ed attrezzature collettive del P.R.G.C.), relativamente all'ambito del Piano di Recupero n.12 del centro storico, sono da considerarsi prescrittive rispetto alle diverse destinazioni d'uso ammissibili degli immobili stabilite dal P.R..

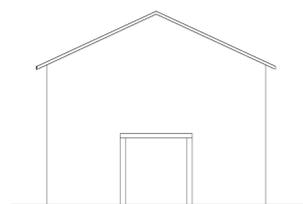
## SCHEMI GRAFICI

# UNITA' EDILIZIA DI BASE A CAPANNONE E SUE DERIVAZIONI PRESENTI NEL TESSUTO STORICO DI PORDENONE

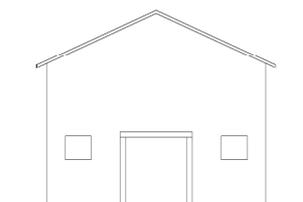
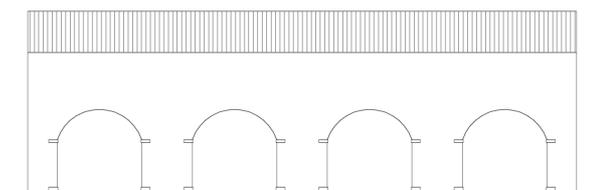
**K**  
**Ko**  
**K1**

## **K** Tipo a capannone

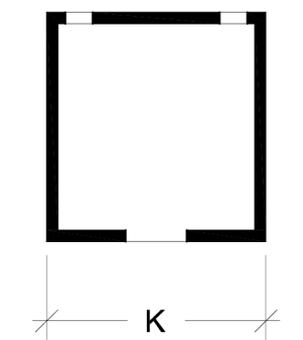
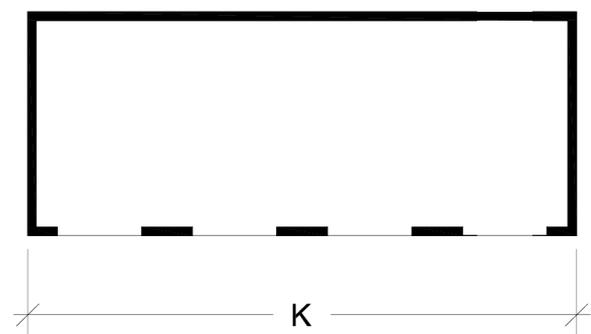
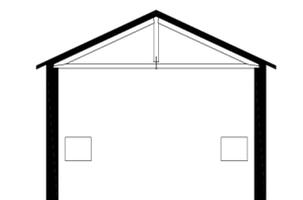
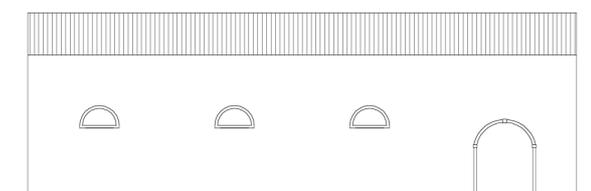
fronte  
connotato  
dal solo  
ingresso



fronte  
connotato  
da portici



fronte  
connotato  
da aperture



**Tipo a sviluppo  
longitudinale**

**Tipo a sviluppo  
unimodulare**

## SCHEDA 7 – UNITA' EDILIZIA SPECIALE RELIGIOSA

TIPO Sr

### Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale religiosa si intende l'unità speciale che si caratterizza per la presenza:

- a) di un vano unitario, più o meno ampio, che è assolutamente prevalente, rispetto ai vani accessori eventualmente associati (chiese, sale monumentali, sale di ritrovo, etc.);
- b) di vani paritetici, più raramente anche gerarchizzati (conventi, etc.)

### Parte II - Prescrizione relative alle trasformazioni fisiche

1. **Volume edificato e numero dei piani:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del volume edificato.
2. **Vano caratterizzante l'unità edilizia:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del vano caratterizzante l'unità edilizia.
3. **Vani accessori:** è consentito modificare parzialmente l'assetto dei vani accessori, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali alle utilizzazioni previste.
4. **Vani paritetici:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del numero dei vani caratterizzanti l'unità edilizia a struttura modulare, nonché dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali di tali vani.
5. **Pavimentazione porticati di uso pubblico:** per gli edifici porticati che si attestano su corso Vittorio Emanuele nel caso gli stessi siano oggetto di interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia, con la sola eccezione della manutenzione straordinaria, è prescritta la sistemazione della

pavimentazione del portico secondo le prescrizioni riportate all'art.8 Spazi pubblici - punto 8.7.

### Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

Abitazioni collettive; artigianato; istruzione; attrezzature culturali; attrezzature associative; attrezzature ricreative; attrezzature religiose.

Le aree destinate a "Servizi ed attrezzature collettive" previste e localizzate dallo strumento urbanistico generale (Quadro dimensionale delle aree da riservare a servizi ed attrezzature collettive del P.R.G.C.), relativamente all'ambito del Piano di Recupero n.12 del centro storico, sono da considerarsi prescrittive rispetto alle diverse destinazioni d'uso ammissibili degli immobili stabilite dal P.R..

## SCHEDA 8 – UNITA' EDILIZIA SPECIALE LAICA

### TIPO SI

#### Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale laica si intende l'unità speciale che si caratterizza per la presenza:

- c) di un vano unitario, più o meno ampio, che è assolutamente prevalente, rispetto ai vani accessori eventualmente associati (teatri, etc.)
- d) di vani paritetici, più raramente anche gerarchizzati (carceri, ospedali, etc.)

#### Parte II - Prescrizione relative alle trasformazioni fisiche

1. **Volume edificato e numero dei piani:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del volume edificato.
2. **Vano caratterizzante l'unità edilizia:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del vano caratterizzante l'unità edilizia.
3. **Vani accessori:** è consentito modificare parzialmente l'assetto dei vani accessori, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali alle utilizzazioni previste.
4. **Vani paritetici:** è prescritto il mantenimento o il ripristino del numero dei vani caratterizzanti l'unità edilizia a struttura modulare, nonché dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali di tali vani.
5. **Pavimentazione porticati di uso pubblico:** per gli edifici porticati che si attestano su corso Vittorio Emanuele nel caso gli stessi siano oggetto di interventi di rilevanza urbanistica ed edilizia, con la sola eccezione della manutenzione straordinaria, è prescritta la sistemazione della

pavimentazione del portico secondo le prescrizioni riportate all'art.8 Spazi pubblici - punto 8.7.

### Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

Abitazioni collettive; artigianato; attrezzature ricettive; uffici per l'erogazione diretta di servizi; istruzione; attrezzature culturali; attrezzature associative; attrezzature ricreative.

Le aree destinate a "Servizi ed attrezzature collettive" previste e localizzate dallo strumento urbanistico generale (Quadro dimensionale delle aree da riservare a servizi ed attrezzature collettive del P.R.G.C.), relativamente all'ambito del Piano di Recupero n.12 del centro storico, sono da considerarsi prescrittive rispetto alle diverse destinazioni d'uso ammissibili degli immobili stabilite dal P.R..

## **SCHEDA 9 – PERTINENZA VERDE**

TIPO P/V

### Parte I - Descrizione

Per unità di spazio pertinenza verde si intende l'unità di spazio scoperto adibita ad orto o giardino, che presenta evidente e stretto rapporto di pertinenzialità con unità edilizie, mantenendo ancora caratteristiche dimensionali, morfologiche e formali riscontrabili nella cartografia storica.

### Parte II - Prescrizione relative alle trasformazioni fisiche

Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità di spazio scoperto indicate, nelle tavole contrassegnate dalla sigla P06.1, P06.2, P06.3, P06.4 e P06.5, come pertinenze verdi, sono volte alla conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio interessata, anche attraverso l'eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto:

- incongruo rispetto all'assetto presente dell'unità di spazio scoperto, ovvero all'assetto di essa che sia espressamente previsto e che si intenda costituire o ricostituire;
- che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'unità di spazio interessata.

Nelle unità di spazio di cui alla presente scheda è prescritta la conservazione integrale degli elementi di arredo caratteristici e la sostituzione, loro o di loro parti, ove irrecuperabili, con gli stessi materiali; è altresì prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili.

E' prescritta la conservazione degli eventuali elementi di delimitazione perimetrali realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale; la loro sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione per quanto distrutti, deve essere effettuata con i medesimi materiali, e comunque con materiali tradizionali.

I nuovi elementi di delimitazione perimetrali devono essere realizzati con muri di altezza non superiore a m 1,5 in pietra od in mattoni, faccia a vista od intonacati mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento, oppure con cancellate continue a sbarre in ferro od in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente. Le aperture negli elementi di delimitazione perimetrali possono essere munite solamente di porte in legno ovvero di cancelli metallici aventi le caratteristiche predette.

Gli elementi di delimitazione perimetrali esistenti, diversi da quelli sopradescritti e difformi da quanto prescritto, vanno eliminati e sostituiti con elementi di delimitazione perimetrali conformemente a quanto disposto al precedente punto.

Per la realizzazione di elementi di divisione interna ove non sia possibile documentare adeguatamente le caratteristiche degli elementi preesistenti che si intendono ricostruire, valgono le disposizioni precedenti.

La scelta dei colori da usare nelle eventuali coloriture degli elementi di delimitazione o di divisione deve essere di norma riferita:

- a)- al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi elementi;
- b)- alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
- c)- alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato,

intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciantisi su di un elemento unitariamente identificabile.

La realizzazione 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.

Può essere eccezionalmente consentita l'installazione di collegamenti verticali amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, al servizio delle unità edilizie delle quali le unità di spazio scoperto costituiscono pertinenze, nei casi in cui l'installazione dei predetti collegamenti verticali in adiacenza ai fronti di tali unità edilizie garantisca il rispetto delle precedenti prescrizioni del presente articolo.

Non è ammessa la copertura, totale o parziale, delle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, salva, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo.

Le norme contenute nel presente articolo si applicano anche per le aree verdi non classificate dal piano di recupero.

## **SCHEDA 10 – PERTINENZA PAVIMENTATA**

### TIPO P/P

#### Parte I - Descrizione

Per unità di spazio pertinenza pavimentata si intende l'unità di spazio scoperto, totalmente o prevalentemente pavimentata, circondata su più lati da una o più unità edilizie e ad esse pertinente, che mantiene ancora caratteristiche dimensionali, morfologiche e formali riscontrabili nella cartografia storica.

#### Parte II - Prescrizione relative alle trasformazioni fisiche

Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità di spazio scoperto indicate, nelle tavole P06.1, P06.2, P06.3, P06.4 e P06.5 come pertinenza pavimentata, sono volte alla conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio, anche attraverso la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto:

- incongruo rispetto all'assetto presente dell'unità di spazio scoperto, ovvero all'assetto che si intenda ricostituire,
- che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'unità di spazio.

La pavimentazione esistente, qualora realizzata con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, va conservata. Essa va altresì ripristinata ed, ove necessario, sostituita e/o completata, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente a trasformazioni intervenute in epoca ottocentesca o novecentesca, in ogni caso tradizionali e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale. Salve eccezioni derivanti dall'applicazione di quanto finora disposto nel presente punto, nelle pavimentazioni, negli elementi di

contorno e/o inserti decorativi devono essere usati pietra naturale, acciottolato, mattoni in cotto, in ogni caso senza l'utilizzazione di saldature in cemento.

E' prescritta la conservazione degli eventuali elementi di delimitazione perimetrali realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La loro sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione per quanto distrutti, deve essere effettuata con i medesimi materiali, e comunque con materiali tradizionali.

Gli elementi di delimitazione perimetrali esistenti realizzati con materiali e/o tecnologie non tradizionali vanno eliminati, ed eventualmente sostituiti con muri di altezza non superiore a m 1,5 e comunque non superiore a quella degli elementi preesistenti in pietra od in mattoni, faccia a vista od intonacati mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento.

Per la realizzazione di elementi di divisione interna, ove non sia possibile adeguatamente documentare adeguatamente le caratteristiche degli elementi preesistenti che si intendono ricostruire, valgono le disposizioni di cui al precedente punto.

La scelta dei colori da usare nelle eventuali coloriture degli elementi di delimitazione o di divisione di cui agli ultimi tre commi del presente articolo deve essere di norma riferita:

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

E' prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale esistenti nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili.

La realizzazione 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.

Può essere eccezionalmente consentita l'installazione di collegamenti verticali amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, al servizio delle unità edilizie delle quali le unità di spazio scoperto costituiscono pertinenze, nei casi in cui l'installazione dei predetti collegamenti verticali in adiacenza ai fronti di tali unità edilizie garantisca il rispetto delle precedenti prescrizioni del presente articolo.

Non è ammessa la copertura, totale o parziale, delle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, salva, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo.

Le norme contenute nel presente articolo si applicano anche per le aree pavimentate non classificate dal piano di recupero.

## **SCHEDA 11 – VERDE PRIVATO – VERDE PRIVATO E/O DI USO PUBBLICO**

### Parte I – Descrizione

Per unità di spazio verde privato – verde privato e/o di uso pubblico si intende l'unità di spazio scoperta adibita a giardino che si pone in continuità con le aree di verde pubblico interne ed esterne al Piano di Recupero.

### Parte II – Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

Il progetto della sistemazione delle aree inedificabili, contenente tutti gli elementi necessari ad individuare l'intervento, dovrà essere contestuale a quello edilizio e sarà oggetto della stessa concessione ad edificare.

Oltre a quanto prescritto nella scheda n.9 (Parte II), le aree dovranno essere sistemate esclusivamente a verde con essenze erbose, arbustive ed erbacee, in conformità a quanto stabilito dall'allegato "C" delle N.T.A. del P.R.G.C.. E' consentita solo la formazione di percorsi pedonali, pavimentati con i materiali in uso nella tradizione locale.

Ove il progetto interessi aree a ridosso delle rogge, qualora dallo stesso emerga l'inopportunità della piantumazione di alberi in prossimità della linea di sponda, il consolidamento della stessa sarà realizzato con la seminazione di graminacee anfibe (specie la *Phalaris Arundinacea*). Le norme contenute nel presente articolo si applicano anche per le aree di verde privato non classificate dal Piano di Recupero.

## **SCHEDA 12 - AREE DI TRASFORMAZIONE**

### **AREA DI TRASFORMAZIONE AT 1 – PIAZZETTA PESCHERIA E VIA ROMA**

#### **NORME PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO**

L'area di trasformazione AT 1 - Piazzetta Pescheria e Via Roma è situata al confine nord del centro storico. Comprende lo spazio che un tempo veniva occupato dai giardini che si affacciavano sulla roggia e dalla strada che ha tombato la roggia stessa.

Si può considerare che questa zona di città si sia sempre configurata come un'area di limite, senza geometrie precise che la regolassero, se non quelle della suddivisione dei lotti di giardino delle case che si affacciavano verso la roggia. Questa caratteristica è peraltro ben riscontrabile ancora oggi nel sedime originario degli edifici che concludono il centro storico, che si dispongono lungo l'asse di via Roma con una scansione irregolare.

La nuova espansione urbana ha successivamente reso quest'area una strada carrabile, rettificandone il senso e dando una forte connotazione di fruizione trasversale a quello che era sempre stato uno spazio "di pertinenza" dell'abitato, stravolgendone le geometrie originarie e opponendo alla sinuosità e complessità del tessuto storico un tracciato rettilineo per isolati attestati sul teatro Verdi.

A chiusura di questo sistema di giardini privati era collocata la Piazzetta della pescheria, con il caratteristico edificio ottocentesco in ghisa, che ordinava lo spazio e connotava la piazza stessa.

Il progetto per l'area di Trasformazione AT1 - Piazzetta pescheria e Via Roma si propone di riconfigurare l'area perseguendo essenzialmente la sua identificazione come ultimo tratto del centro storico, abbandonando le caratteristiche di strada e riconquistando la connotazione di spazio libero,

indefinito, con particolari connessioni con il centro storico, secondo le seguenti indicazioni:

- totale pedonalizzazione dell'area, consentendo l'accesso automobilistico per gli utenti che hanno l'accesso carrabile su via Roma e per l'attraversamento regolamentato da e verso Piazza della Motta; questa operazione permette di eliminare la suddivisione del piano stradale secondo una scansione canonica marciapiede-strada ottenendo in questo modo un'area dalla geometria non definibile.
- destinare a verde una parte dello spazio così ottenuto; l'area a verde, sia alberata che sotto altra forma (anche con il recupero della vecchia roggia se studi approfonditi ne garantiranno la fattibilità e la riuscita spaziale) dovrà comunque seguire un andamento irregolare per non caratterizzare lo spazio come una strada;
- caratterizzazione dello spazio della Piazzetta Pescheria con un nuovo edificio che chiude Via Roma e che al tempo stesso media il volume del teatro; l'edificio di testa su via Roma potrà essere caratterizzato da accessi sui due livelli (che oggi differiscono di circa 300 cm) connotando la Piazzetta con un eventuale bar o altro servizio commerciale, mentre le parti superiori potrebbero essere più direttamente attinenti all'uso del Teatro. Un altro edificio verrà collocato su Vicolo dei Molini con la funzione di ripristinare la corretta successione spaziale, chiuso (strada) – aperto (piazza) nel percorso che porta a Piazza della Motta.

La pavimentazione della zona non verde potrà essere riferita alla molteplicità delle geometrie presenti sul fronte storico di via Roma.

#### PROPOSTE

Zona A - Pavimentazione in pietra piacentina, pietra d'istria, bianco asiago, porfido in cubetti

Zona B - Pavimentazione in pietra piacentina, pietra d'istria, bianco asiago, porfido in cubetti. Obbligo di prevedere una fontana, un monumento, una scultura o elementi simili, all'interno della piazza della Pescheria

Zona C - Pavimentazione in pietra piacentina, pietra d'istria, bianco asiago, porfido in cubetti. Predisposizione con gli stessi materiali della scala di collegamento con Via C. Battisti per tutta la larghezza dello spazio disponibile tra il nuovo edificio 2 e i fabbricati esistenti

Zona D - Pavimentazione in pietra piacentina, pietra d'istria, bianco asiago, porfido in cubetti. Piantumazione di alberature autoctone in filare e/o in masse arboree.

Nel disegno complessivo delle zone A e D si dovrà aver cura di non riproporre una situazione che si avvicini alla linearità del viale stradale.

Si possono prevedere specchi d'acqua e/o fontane.

Si avrà cura di segnalare le intersezioni delle zone A e D con la viabilità carrabile, segnalando la presenza di quest'ultima all'interno della zona pedonale con particolari disegni della pavimentazione e non con la semplice predisposizione di strisce zebra.

Zona E - Pavimentazione in pietra piacentina, pietra d'istria, bianco asiago, porfido in cubetti. Predisposizione di una rampa di accesso carrabile.

Edificio 1 - Destinazione d'uso: commercio, attrezzature pubbliche

Volume max fuori terra: mc 1000

Altezza max (intradosso ultimo solaio): mt 8 riferito al punto 1a

Edificio 2 - Destinazione d'uso: commercio, attrezzature pubbliche

Volume max fuori terra: mc 2900

Altezza max (intradosso ultimo solaio): mt 11 riferito al punto 2c

Altezza utile minima della zona 2A: mt 5

## AREA DI TRASFORMAZIONE AT 2 – PIAZZA DELLA MOTTA E VIA ROMA

Nella tavola D08 la porzione intitolata “Prescrizioni urbanistiche” e la relativa legenda sono da intendersi prescrittive.

### NORME PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

L'area di Trasformazione AT-2 comprende l'area di Piazza della Motta , le sue immediate vicinanze ed un tratto di via Roma necessario all'accesso dell'area da Nord.

Quest'area è ben definita spazialmente dagli edifici che la circondano. Risulta tuttavia indispensabile sanare l'apertura data dalla demolizione del “nobile interrompimento” mediante la ricostruzione del suo volume, mantenendo la possibilità di un accesso carrabile ed uno pedonale alla zona della piazza.

E' inoltre utile ridefinire il margine sud della piazza, inserendo anche alcune funzioni commerciali, individuando inoltre la direzione di accesso alla zona del castello.

Il progetto della piazza deve valorizzare il collegamento con il castello e, data l'antichità dell'insediamento nell'area, gli elementi di interesse che dovessero evidenziarsi, quali la morfologia del rilevato e del vallone e la probabile presenza di tracce di mura.

La caratteristica della piazza deve comunque riportare questo spazio ad abbandonare l'attuale uso a parcheggio a raso; questa funzione deve essere trasferita ai livelli interrati sul sedime della piazza stessa, con accesso da via Roma.

Sulla piazza si individuano:

- a) le zone di accesso al parcheggio interrato;
- b) l'area che verrà occupata dalla ricostruzione volumetrica del “nobile interrompimento”;
- c) l'area che verrà destinata ad ospitare il mercato.

Il parcheggio si potrà sviluppare su più piani, uno dei quali potrà essere riservato ai residenti con apposita convenzione; sfruttando la possibilità dell'accesso carrabile da Via Roma ai piedi del Castello, è possibile accedere in una zona intermedia del parcheggio stesso.

#### PROPOSTE

Zona A -Area predisposta per il posizionamento delle uscite di sicurezza del parcheggio, degli accessi e degli ascensori. E' inoltre prevista la possibilità di posizionare all'interno di quest'area attrezzature commerciali; è prevista la predisposizione di pensiline, pergole e percorsi coperti purché integrati con i nuovi volumi e le attrezzature di risalita.

Pavimentazione in pietra piacentina, pietra d'istria, bianco asiago, porfido in cubetti

Zona B - Area della piazza del mercato.

Pavimentazione in pietra piacentina, pietra d'istria, bianco asiago, porfido in cubetti.

Si valuti con attenzione tuttavia la possibilità di utilizzare come pietra prevalente della pavimentazione di quest'area il bianco asiago o la pietra d'istria al fine di avere una piazza dal colore chiaro.

Zona C - Area di rispetto del convento di S. Francesco.

Pavimentazione in pietra piacentina, pietra d'istria, bianco asiago, porfido in cubetti.

Zona D - Area di accesso al garage interrato.

Edificio 1-Ricostruzione del nobile interrampimento all'interno del quale possono trovare posto le uscite di sicurezza e accessi al parcheggio interrato, attività commerciali o spazi legati ai due volumi adiacenti.

La volumetria, l'altezza e la formetria di detto edificio verranno valutati in fase di progetto architettonico per mezzo di una approfondita indagine storica e iconografica.

L'altezza del nuovo fabbricato non dovrà comunque essere superiore a quella dell'adiacente ex- convento di S. Francesco, a meno di eventuali

percorsi e passaggi che lo debbano mettere in comunicazione con l'edificio dell'ex Monte di Pietà.

## AREA DI TRASFORMAZIONE AT 3 – PARCO IV NOVEMBRE

### NORME PER L'ATTUAZIONE DELL'AMBITO

L'area di trasformazione AT 3 – Parco IV Novembre, si estende per gran parte del confine est del centro storico e comprende la zona della roggia (roggia della cartiera) , il Parco IV Novembre, il ponte di Viale Gorizia.

Gli interventi previsti all'interno di questa area di trasformazione sono volti al ripristino, per quanto possibile, della percezione del centro storico dalle zone esterne e alla maggiore fruibilità delle aree comprese nel perimetro dell'area di trasformazione.

La vegetazione presente nella fascia verde tra l'area Galvani e la roggia preclude attualmente la percezione del fronte est del tessuto edilizio del centro storico, essendo il percorso pedonale posto a ridosso della strada della lottizzazione Galvani.

La zona residenziale di completamento B posta a sud di quest'area impedisce un contatto visivo e di percorrenze tra l'area del municipio e il parco IV Novembre.

Quest'area verde è priva di una qualsiasi funzione, posta com'è al margine della rotatoria e priva di adeguato collegamento con il tessuto urbano del centro antico.

Il progetto per l'area di trasformazione prevede:

- il miglioramento della connessione fisica e funzionale con l'area storica, principalmente attraverso il recupero di elementi caratterizzanti l'immagine di questa zona del centro storico quali il "vallone" e la roggia;
- la formazione di una vasta area da destinare a parco e a funzioni cittadine - che comprenda da una parte gli attuali giardini del Parco IV Novembre, dall'altra l'area a verde del centro direzionale che verrà

integrata con il resto del sistema degli spazi verdi per mezzo dell'apertura di nuovi percorsi che si connettono con i giardini pubblici di palazzo Cremini e con Parco IV Novembre;

- la ridefinizione del verde esistente nell'area lungo la roggia e riposizionamento del percorso pedonale, al fine di migliorare la percezione e la fruibilità del centro stesso e della roggia, integrando quest'area al nuovo parco;
- l'inserimento di volumi con destinazione pubblica nell'area posta lungo via Codafora al fine di ridare ai giardini IV Novembre una nuova funzione forte all'interno del sistema urbano.

#### PROPOSTE

Zona A -Ridefinizione delle alberature e della vegetazione. Deve essere prevista una nuova schermatura ottenuta mediante elementi vegetazionali lungo tutto il perimetro del centro direzionale. Il percorso pedonale interno a tale area verde verrà spostato verso la roggia.

Il percorso potrà essere su passerella in legno o con pavimentazione al suolo. La pavimentazione in questo caso dovrà essere bituminosa con inerti molto chiari e/o con resine leganti, priva di cordonate in rilievo rispetto al bordo a prato.

Si prevedono due punti di risalita per mezzo di scale che collegheranno il nuovo percorso con il ponte del centro direzionale e il ponte di viale Gorizia.

Zona B - Ridefinizione delle alberature e della vegetazione. Viene prevista una nuova schermatura ottenuta mediante elementi vegetazionali lungo tutto il perimetro del centro direzionale

Zona C -Ripristino del disegno originario del parco IV Novembre anche mediante l'eliminazione di quelle piante che ne rendano difficilmente riconoscibile la geometria. Eliminazione delle siepi tra il parco e le vie Gorizia e via padre Marco d'Aviano.

Zona D -Ripristino del disegno originario del parco IV Novembre anche mediante l'eliminazione di quelle piante che ne rendano difficilmente riconoscibile la geometria.

In quest'area è inoltre prevista l'edificazione di volumi per attrezzature pubbliche. Tali volumi dovranno inserirsi nel disegno originario in modo organico, instaurando un rapporto con il disegno del parco.

Zona E - Rifacimento del ponte di viale Gorizia e nuova pavimentazione in ciottoli della parte di viale Gorizia tra il ponte e il corso.

Zona F -Pavimentazione bituminosa con inerti molto chiari e/o con resine leganti, priva di cordonate in rilievo rispetto al bordo a prato.